

17

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Obere Dornhaner Straße "

1. Erfordernis der Planaufstellung.

In Betzweiler-Wülde, im Ortsteil Betzweiler, war vor Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Sommerhalde" kein zusammenhängendes Bebauungsgebiet vorhanden. Bauinteressenten von Betzweiler war es nicht möglich, innerhalb der geschlossenen Ortslage einen Bauplatz zu bekommen. Es herrschte dadurch geringe Bautätigkeit. Bereits schon im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Sommerhalde" hat sich gezeigt, daß sich unerwartet rasch Bauliehaber gefunden haben. Durch den Zusammenschluß Betzweiler-Wülde hat sich die Nachfrage nach Bauplätzen noch verstärkt. Da das Baugelbiet "Sommerhalde" nahezu überbaut ist und die Nachfrage nach Bauplätzen stark zugenommen hat, muß die Gemeinde Betzweiler-Wülde ein neues Baugelbiet " An der oberen Dornhaner Straße " im Ortsteil Betzweiler zur Verfügung stellen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde, die überörtliche Planung und die Raumordnung.

Bei dem Baugelbiet handelt es sich um einen Südwesthang in einer im Heimbachtal landschaftlich reizvollen Lage. Dadurch eignet sich das Gebiet vornehmlich für eine gehobenen Ansprüchen dienende Wohnbebauung. Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet ebenfalls als Wohngebiet ausgewiesen. Die Planung entspricht auch der Regionalplanung.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse.

Für das Gebiet sind bis jetzt noch keine Bebauungspläne aufgestellt worden.

4. Angaben zur Erschließung und Versorgung.

Die Entwässerung des Gebietes ist sehr günstig, da die Abwässer mit dem nötigen Gefälle zu dem Sammler des künftigen Zweckverbandes abgeleitet werden können. Solange keine Sammelkluranlage besteht, müssen die Abwässer in Einzelkluranlagen gereinigt werden. Auch die Versorgung mit Wasser und Licht bieten keine technischen Schwierigkeiten. Die Straßenbreite ist im unteren Bereich mit 5,50 m und im oberen Bereich mit 5,00 m vorgesehen. Eine größere Straßenbreite ist im unteren Bereich durch die bereits vorhandene Bebauung und im oberen Bereich aus topographischen Gründen nicht möglich.

5. Bauliche und sonstige Nutzung.

Aus Ziffer 1. ergeben sich die Beweggründe die den Planer veranlaßt haben, das Gebiet als Wohngebiet auszuweisen. An sich hätte es sich zur Ausweisung als reines Wohngebiet angeboten. Es sollte auch nicht vergessen werden, da es sich um einen ländlichen Bereich handelt, in dem Überwiegend mit Vorhaben zu rechnen sein wird, die nicht in reinen Wohngebieten dagegen in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Z.B.: das der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Eine zu strenge Einteilung würde dem ländlichen Raum nicht entsprechen, es sollte vielmehr in städtischen Bezirken verwirklicht werden.

6. Kostenschätzung.

Die Erschließungskosten für das vorgesehene Baugebiet mit einer Größe von ca. 2 ha werden voraussichtlich

ca. 300.000.-- DM

betragen.

7. Planverwirklichung - Folgeverfahren.

Die für die Bebauung des Gebietes notwendige Umlage ist vorgesehen. Folgeleistungen werden der Gemeinde keine entstehen, da die Besiedlung vornehmlich durch bereits jetzt schon in Betzweiler Wohnende erfolgen wird.

8. Sicherung der Planung.

Es sollte nach Möglichkeit Sorge dafür getragen werden, daß der Charakter des Gebietes nicht zu sehr durch Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO belastet wird. In den Festsetzungen sind deshalb die in § 4 Abs. 3 Ziffer 3-6 BauNVO bezeichneten Ausnahmen überhaupt für unzulässig erklärt worden. Auch von üblichen Ausnahmen sollte nur sparsam Gebrauch gemacht werden.

Freudenstadt, den 20.4.1971


Kreisbaumeister

112

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Betzweiler-Wälde

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Obere Dornhaner Straße"

Auf Grund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 11. Februar 1974 den Bebauungsplan für "Obere Dornhaner Straße" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Ziff. 4).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Begründung zum Bebauungsplan
- 2) Festsetzungen zum Bebauungsplan
- 3) Übersichtsplan M. 1 : 10.000
- 4) Bebauungsplan M. 1 : 500
- 5) Längenprofil
- 6) Querprofile a + b
- 7) Regelquerschnitt

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Betzweiler-Wälde, den 11. Februar 1974




Bürgermeister

Bebauungsplan " O b e r e D o r n h a n e r S t r a ß e "

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG)

1.1 A r t d e r b a u l i c h e n N u t z u n g

1.11 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO1.12 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-6 BauNVO
sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

1.2 M a ß d e r b a u l i c h e n N u t z u n g

1.21 Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb
Geschoßflächenzahl siehe Planeinschrieb.

Sofern es sich aus der Hanglage ergibt, kann im Einzelfall ein weiteres Vollgeschöß gemäß § 17 (5) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. Die weiteren Geschöße dürfen jedoch nur anrechenbare Geschöße im Sinne von § 2 Abs. 4 Ziff.2 LBO sein.

1.3 B a u w e i s e (§ 22 BauNVO)

siehe Planeinschrieb,

1.31 offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
mit Beschränkung der Gebäudelängen innerhalb der Baugrenzen.

1.4 S t e l l u n g d e r G e b ä u d e

1.41 siehe Planeinschrieb.

1.5 N e b e n a n l a g e n (§ 14 BauNVO)

sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.6 G a r a g e n u n d S t e l l p l ä t z e

1.61 Die Erstellung von Garagen und Stellplätzen innerhalb der mit blauer Farbe bezeichneten Baugrenzen ist zulässig, die im Bebauungsplan ausgewiesene Lage ist Richtlinie und keine Festsetzung.

- 1.62. Die Erstellung von Garagen und Stellplätzen außerhalb der blau bezeichneten Baugrenzen ist nur auf den rot bezeichneten Flächen zulässig.
- 1.63 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,5 m (gemessen von Gehweg-Hinterkante bis Garagenumfassungswand) herzustellen.
- 1.7 H ö h e n l a g e d e r b a u l i c h e n A n l a g e n (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)
- 1.71 Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen der baulichen Anlagen sind annähernd angegeben.
- Die endgültige Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschoßfußbodenhöhe) wird in der Baugenehmigung festgelegt (§ 15 und § 95 LBO, § 3 Abs.2 Nr.3 u.4 Bauvorlagenverordnung).

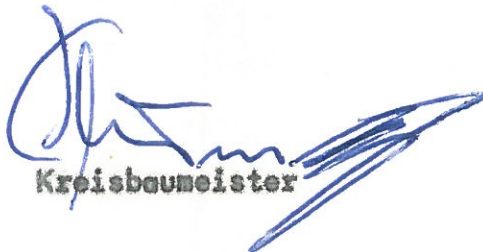
II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 111 LBO)

- 2.1 D a c h f o r m
siehe Planeinschrieb.
- 2.2 D a c h d e c k u n g
- 2.21 Dunkles Deckungsmaterial.
- 2.3 K n i e s t o c k
siehe Planeinschrieb.
- 2.4 D a c h a u f b a u t e n
nicht zulässig.
- 2.41 Nur zulässig bei einer Dachneigung über 35°, sie dürfen auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge einnehmen.
- 2.5 E i n f r i e d i g u n g e n
- 2.51 zulässig sind:
Zäune aus dunkelimprägniertem Holz als Zimmermannskonstruktion senkrecht, waagrecht oder als Scherenzäune. Die Gesamthöhe soll das Maß von 0,75 m nicht überschreiten.
Hecken aus bodenständigen Strüchern, die laufend zu unterhalten und zurückzuschneiden sind.

2.6 B ü s c h u n g e n

- 2.61 Soweit für den höhenmäßigen Anschluß der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen keine Stützmauern verbindlich festgesetzt sind, werden zum notwendigen Ausgleich von Höhenunterschieden auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücken Büschungen angelegt.
- 2.62 Büschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), welche zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, werden grundsätzlich im angrenzenden Bauland angelegt.
- 2.63 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur bis zu einer Höhe von ca. 2 m vorgenommen werden und müssen auf die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke abgestimmt werden.

Freudenstadt, den 20. April 1971


Kreisbaumeister