

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde betzweiler-Walde
Gemarkung Betzweiler

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"HUMMELBÜHL - OBERWIESACH - GRUB IV"

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund des § 9, Abs. 1 - 3 BauGB, in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093) und Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1122), in Verbindung mit den §§ 1 - 25 c der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

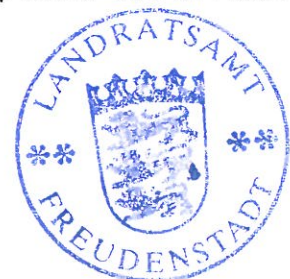
II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)

Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 u. 4 sind allgemein zulässig.

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,



2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

4. Anlagen für sportliche Zwecke.

In Anwendung des § 1, Abs. 5 BauNVO sind Anlagen gem. § 8, Abs. 2, Nr. 3, Tankstellen, nur auf außerhalb des Wasserschutzgebietes liegenden Flächen zulässig.

In Anwendung des § 1, Abs. 6, Ziffer 2 BauNVO sind die Anlagen nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ebenfalls allgemein zulässig.

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

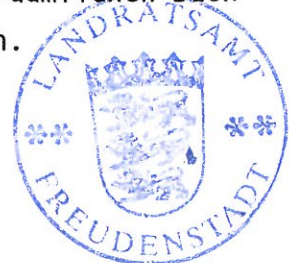
Anlagen nach § 8, Abs. 3, Nr. 3, Vergüngenstätten, sind nicht, bzw. auch nicht als Ausnahme, zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist für die einzelnen Bereiche in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes dargestellt. Sie ist als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ($H_{\max}$) wird durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes begrenzt. Bei räumlichen Dachformen ist die Gebäudehöhe der Firsthöhe gleichzusetzen.



Silos, technische Anlagen und technische Aufbauten können die Festsetzung ($H_{\max}$) für den Hauptbaukörper um bis zu 3,00 m überschreiten.

Diese Angaben sind als Höchstmaß festgesetzt. Sie beziehen sich auf den niedrigsten Geländepunkt, der den Baukörper berührt.

2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Siehe Nutzungsschablone, zeichnerischer Teil.
Die GRZ wird als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Siehe Nutzungsschablone.
Die GFZ wird als Höchstmaß festgesetzt.

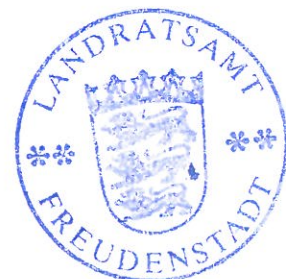
2.5 Baumassenzahl (BMZ)

Siehe Nutzungsschablone.
Die BMZ ist als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise

Für den Geltungsbereich ist zum Teil offene Bauweise und zum Teil abweichende Bauweise vorgesehen.

In den Bereichen, in denen abweichende Bauweise zugelassen ist, sind Einzelhäuser oder Hausgruppen in einer Länge von über 50 m zulässig.



4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese nicht in einem als Pflanzgebot festgesetzten Bereich liegen. Die Abstandsvorschriften nach § 6 LBO sind einzuhalten.

5. Stellplätze und Garagen

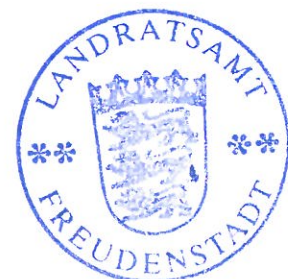
Notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zu erstellen. Nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern diese nicht in einem als Pflanzgebot festgesetzten Bereich liegen.

6. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), gemessen über NN. Sie ist so festzulegen, daß die in Abs. 2.2 und dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegten Maximalwerte der Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

7. Sichtfelder

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Sichtfelder sind von jeder Bebauung sowie von jeder sichtbehindernden Bepflanzung oder Einfriedung über 0,6 m Höhe freizuhalten. Bezugspunkt ist Oberkante Fahrbahn.



8. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Dabei gelten die dargestellten Baugrenzen auch für unterirdische bauliche Anlagen. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Hauptfirstrichtungen bzw. die Richtung des Hauptbaukörpers ist einzuhalten.

9. Anforderung an das Baugrundstück

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die projektierten Grundstücksgrenzen der einzelnen Baugrundstücke nur teilweise eingetragen. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches werden diese Grenzen nach dem Flächenbedarf der zur Ansiedlung anstehenden Betriebe festgelegt.

10. Gebote zur Bepflanzung und Pflanzehaltung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen, PFG 1 und PFG 2, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als wirksame Bepflanzung, bestehend aus kronenbildenden Bäumen, unterpflanzt mit standorttypischen Sträuchern, auszuführen.

Die Pflanzenauswahl richtet sich dabei nach den in der Anlage 1 aufgelisteten Gehölzarten und Decksträuchern, die auch bereits für die bisherigen rechtswirksamen Teile des Gewerbegebietes vorgeschrieben waren.

Das gleiche gilt für Pflanzgebote für Einzelbäume. Die im zeichnerischen Teil festgelegten Standorte können geringfügig verschoben werden.

Sofern für das Baugrundstück solche Flächen vorgesehen sind, muß dem Baugesuch ein Pflanzplan, auf der Grundlage der vorgenannten Pflanzentliste, beigelegt werden.



Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sind die unüberbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind wie folgt mit Großbäumen (Laubbaum, Wildobstbaum) zu bepflanzen:

- Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche je 1 Baum

Die Standorte der geforderten Großbäume auf den Grundstücken können in Abstimmung mit der Planung der Bebauung und der Gartengestaltung vom Grundstückseigentümer festgelegt werden. Eine Eingrünung der Verkehrsanlagen ist wünschenswert. Die Vorgaben des Nachbarrechts sind einzuhalten.

Die im südwestlichen Bereich ausgewiesene Obstbaumwiese wird als Grünfläche mit Zweckbestimmung "Obstbaumwiese" festgesetzt. Dieser Bereich gilt als Ausgleich für die entfallende Obstbaumwiese.

Zur naturnahen Einbindung der baulichen Anlagen wird eine verstärkte Fassadenbegrünung empfohlen.

11. Verkehrsflächen

11.1 Allgemeine Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Die Gestaltung der Ausbauquerschnitte bleibt der Erschließung vorbehalten.

11.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hierzu zählen:

- Landwirtschaftliche Ersatzwege
- Zufahrt zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken



12. Böschungen, Fundamente für Randeinfassungen

Die beim Bau der Erschließungsstraßen erforderlichen Ab- und Auftragsböschungen sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden. Ebenso die für die Herstellung der Randeinfassung erforderlichen Fundamente bis zu einer Breite von 0,20 m und einer Tiefe von max. 0,50 m.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9, Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit § 73, Abs. 6 LBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983, werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73, Abs. 1 und 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Dachform der Gebäude

Zugelassen sind Flächdächer und räumliche Dachformen wie Sattel-, Walmdach und Pultdächer. Zulässige Dachneigung 0-45°.

2. Dachaufbauten/Dacheinschnitte/Dachfenster

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Ausnahmen sind aus gestalterischen Gründen möglich.

Dachflächenfenster sind zugelassen.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zugelassen.



Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

- Länge max. 1/2 der Dachlänge
- Abstand von Außenkante Dach min. 2,5 m

3. Werbeanlagen

Leuchtwerbbeanlagen sind nur mit statischem Licht zugelassen.

Intermittierende oder Lauflichtanlagen sind ausgeschlossen.

4. Einfriedungen

Zulässig sind Zäune aus dunkel imprägniertem Holz, Hecken aus bodenständigen Stäuchern, Einfriedungen aus Maschendraht, sofern beidseitig eingegrünt wird.

Gegenüber den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist, sofern der Geltungsbereich nicht durch einen Feldweg abgegrenzt wird, mit den Zäunen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Entlang der Waldgrenze ist ein Abstand von 5 Metern einzuhalten.

Die Höhe der Einfriedung darf höchstens 2,00 m betragen.

5. EVU-, Post- und Datenkabel

Alle zum Betrieb der Bebauung notwendigen Energie-, Fernmelde- und Datenkabel sind unterirdisch zu verlegen.



6. Antennen

Pro Grundstück sind gleichartige Empfangsanlagen nur einmal zulässig.

7. Müllboxen

Für bewegliche Abfallbehälter (Container) müssen, soweit diese nicht im Gebäude untergebracht werden können, verdeckte, eingegrünzte Plätze beschaffen werden.

8. Grundstücksgestaltung

- 8.1 Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sollten die unüberbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Vorgärten dürfen gem. § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.
- 8.2 Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zu deren Abstützung notwendige Kunstbauwerke auf den Baugrundstücken sind im Baugesuch darzustellen.
- 8.3 Der anfallende Erdaushub soll auf dem Grundstück soweit wie möglich wieder verwendet werden.

9. Empfehlungen und Hinweise

9.1 Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie befundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.



9.2 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen, soweit diese nicht im Wasserschutzgebiet liegen.

9.3 Regenwassernutzung

Es wird dringend empfohlen, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Bewässerung der gärtnerisch angelegten Flächen zu benutzen.

9.4 Überschußmassen

Die anfallenden Überschußmassen sind auf ihre Wiederverwendbarkeit hin zu prüfen.

Die Überschußmassen sollten minimiert werden. Bei der Planung des Objektes ist zu prüfen, inwieweit bei der Grundstücksgestaltung das anstehende Gelände angehoben werden kann, damit Raum zur Ablagerung solcher Überschußmassen entsteht.

9.5 Wasserschutzgebiet

Südlich der Feldwegflurstücke 664 und 442 läuft die Grenze der Wasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes des Zweckverbandes Heimbach Wasserversorgungsgruppe. Die Grenze ist im zeichnerischen Teil dargestellt.



9.6 Archäologische Denkmale

Sofern bei der Bauausführung Bodenfunde oder Fundplätze entdeckt werden, sind diese gem. § 20, Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

Die Fundstelle ist bis 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern das Landesdenkmalamt keiner Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27, DSchG) wird hingewiesen.

9.7 Emissionen, Immissionsschutz

Auf die einschlägigen Richtlinien und Richtwerte der TA-Lärm bzw. TA-Luft sowie der VDI-Richtlinien wird hingewiesen. Die erforderlichen Nachweise sind mit dem Baugesuch vorzulegen.

Entwurfsbearbeitung:

Dornstetten, 29.08.1995
Dipl.-Ing. Alwin Eppler
Beratende Ingenieure GbR
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten

A. Ruoff

Ausgefertigt:

Betzweiler-Wälde, 10.02.98/10.02.1999

Bürgermeister (Johne)

Geprüft! 11. Feb. 1999
Freudenstadt, den
Landratsamt -

KA6308.A4H



Kreis Freudenstadt
Gemeinde Betzweiler-Wälde
Gemarkung Betzweiler

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
"HUMMELBÜHL - OBERWIESACH - GRUB IV"

1. Erfordernis der Planung:

Durch die Ausschöpfung der für die Ansiedlung von Gewerbe in der Gemeinde Betzweiler-Wälde planungsrechtlich gesicherten Flächen ist es erforderlich, neue Gewerbeflächen bereitzustellen und zu erschließen, um den Anfragen und Wünschen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung von bereits bestehenden Betrieben zu entsprechen.

Diese kurzfristigen Terminvorgaben zur Realisierung der einzelnen Objekte der Investoren und die Bedeutung, die die Förderung der Entwicklung für die Gemeinde Betzweiler-Wälde darstellt, lassen die Erweiterung des Gewerbegebietes als dringend notwendig erscheinen.

2. Ziele und Zwecke der Planung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung von neuen bzw. die Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben geschaffen werden.

3. Gründe für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB:

Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO, ausgewiesen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind die Baugrenzen sehr großräumig angelegt. Für diese Bereiche wird die Gliederung ebenso wie die Schaffung von noch evtl. erforderlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem Flächenbedarf künftiger Gewerbeansiedlungen vorgenommen.

Die im Norden, Süden und Westen ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Feldwege, die als Ersatzwege zur Zufahrt der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke erforderlich werden.

4. Einfügung in die Bauleitplanung:

Die im Bebauungsplan "Hummelbühl - Oberwiesach - Grub IV" vorgesehenen Flächen liegen nur zum Teil innerhalb der im Flächennutzungsplan und der ersten Änderung zum Flächennutzungsplan vorgesehenen Grenzen für das Gewerbegebiet.

Allerdings sollen Teile der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbeflächen zur Kreisstraße 4749 und der Ortsbebauung hin von einer Gewerbebebauung frei bleiben. Dafür soll das Gebiet eine sinnvolle Erweiterung in südlicher Richtung erfahren. Dabei werden die Grenzen des Flächennutzungsplanes überschritten.

Der Flächennutzungsplan weist die enthaltenen Teilbereiche als Gewerbegebiet und Industriegebiet aus. Die im Flächennutzungsplan nicht enthaltenen Bereiche wurden in das parallel verlaufende Verfahren zur zweiten Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaften Loßburg / Betzweiler-Wälder aufgenommen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hummelbühl-Oberwiesach-Grub IV" enthaltenen Bereiche des Bebauungsplanes "Hummelbühl-Oberwiesach-Grub III" werden aufgrund des § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB geändert und in Teil IV mit aufgenommen.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im südwestlichen Bereich sind auf einer Fläche von ca. 0,45 ha Obstbaumwiesen vorhanden.

Besonders geschützte Biotope nach § 24 a NatSchG sind nicht vorhanden.

Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz stellt die Aufstellung eines Bebauungsplanes einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar.

Bewertung des Bestandes:

- überwiegend landwirtschaftlich genutzte Grundstücke,
- ca. 0,45 ha Obstbaumwiese im südwestlichen Bereich,
- bestehender Waldtrauf als nordöstliche Begrenzung,
- 2 Großbäume im südöstlichen Geltungsbereich, am Aischfeldweg.

Maßnahmen als Ersatz und Ausgleich des Eingriffes:

- Für die im Südwesten vorhandene Obstbaumwiese wird eine Ersatzfläche als private Grünfläche mit der Nutzung "Obstbaumwiese" festgesetzt. Diese Ersatzfläche liegt westlich entlang Feldweg Flst. 460 und grenzt gleichzeitig das Gewerbegebiet in westlicher Richtung ab.
- Der Waldsaum am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches bleibt als natürliche Grenze erhalten.
- Festsetzung als Bindung zur Erhaltung der an der südlichen Grenze vorhandenen Großbäume.

- Pflanzgebote zur Eingrünung des Gewerbegebietes entlang der südlichen und westlichen Grenze.
- Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstückflächen und Festsetzung von Pflanzgeboten mit Großbäumen auf den einzelnen Grundstücken entlang der Grubstraße und einem Teilabschnitt des Aischfeldweges.
- Auf dem Flurstück 651, Gemarkung Betzweiler, das im Süden an den Geltungsbereich angrenzt, wird von der Gemeinde eine Ersatzpflanzung mit Sträuchern durchgeführt. Die Realisierung ist für das Jahr 1995 vorgesehen.
- Die Gemeindeverwaltung weist weiter darauf hin, daß in den Jahren 1992 - 1994 im Rahmen des Biotopvernetzungsprogrammes ca. 1.000 Obstbäume neu gepflanzt wurden.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Auf den Flurstücken 434/1 und 432/1 sind bereits Gewerbebetriebe vorhanden. Für den Bereich südlich der Grubstraße wurde für einen weiteren Gewerbebetrieb eine Baugenehmigung beantragt. Die Realisierung dieses Vorhabens wurde allerdings zurückgestellt.

Alle anderen Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

7. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hummelbühl - Oberwiesach - Grub IV" umfaßt eine Fläche von ca. 14,3 ha. Davon waren ca. 4,5 ha im Teil III enthalten.

Das Plangebiet schließt sich im Norden, Nordosten und im Süden an die bestehenden Bebauungspläne Hummelbühl-Oberwiesach-Grub Teil II und Teil III an.

Abgrenzung des Geltungsbereiches:

- Im Norden:

Die südliche Grenze von Flurstück Nr. 436 und 435.

- Im Osten:

Durch die östliche Grenze von Flurstück-Nr. 428, die östliche Grenze von Feldweg Flurstück-Nr. 402.

- Im Süden:

Die südliche Grenze von Flst. FW 664, die südliche Grenze von Flst. 442 bis Flst. 647/1, anschließend die nördliche Grenze von Feldweg Flst. 442.

Der weitere Grenzverlauf im Süden wird durch die nördliche Grenze des Flurstückes Feldweg 442 bis zum Flurstück Feldweg 460 und einem Teilstück der südlichen Grenze von Flst. Nr. 462 bestimmt.

- Im Westen:

Durch eine parallele Linie mit einem Abstand von ca. 25 m zum Flst. Nr. 460 bis zur südlichen Grenze Flst. Nr. 460/4. Weiter liegt eine Teilfläche des Flst. 460/4 im Geltungsbereich bis zum Anschluß der Grenze an die Oberwiesachstraße.

Außerdem liegt ein ca. 1,0 - 1,5 m breiter Streifen entlang der Oberwiesachstraße zur Realisierung der notwendigen Fahrbahnverbreiterung im Geltungsbereich. Davon betroffen sind die an die Straße angrenzenden Flurstücke 460/4, 471/1, 459/9, 473, 474/1, 474/2, 476, 477, 479, 482, 483, 484/1 459/2 und 503/2.

- Im Nord-Westen:

Neben den zusammenhängenden Flächen liegt ein Bereich im Nord-Westen, in dem die Flurstücke 495, 496, 497 und eine Teilfläche von Flurstück 503/1 liegen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hummelbühl-Oberwiesach-Grub IV".

8. Erschließung:

8.1 Verkehrsmäßige Erschließung:

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von den bestehenden Straßen, der Oberwiesachstraße, der Grubstraße, der Hummelbühlstraße und der Buchenstraße, aus. Als weitere Erschließungsstraßen sind eine Stichstraße, ausgehend von der Buchenstraße, in östliche Richtung vorgesehen sowie die Verlängerung der Grubstraße in östliche Richtung.

Für die im Süden liegenden größeren zusammenhängenden Teilflächen müssen weitere Anlagen zur verkehrsmäßigen Erschließung je nach Flächenbedarf künftiger Gewerbebetriebe vorbehalten bleiben.

Die Oberwiesachstraße soll als Haupteerschließungsstraße im Endausbau verbreitert werden.

An der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist die Anlage von Feldwegen als Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken erforderlich.

8.2 Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Erweiterung des bestehenden Trinkwasserversorgungsnetzes realisiert.

8.3 Kanalisation:

Die äußere Erschließung im Bereich der Kanalisation wurde durch den Bau des Ableitungssammlers aus dem südlichen Bereich des Gewerbegebietes für die Gemeinde bereits realisiert. Dieser Sammler muß für die Erschließung noch weiter in westlicher Richtung verlängert werden. Außerdem sind noch Erschließungskanäle im nordöstlichen und dem nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes erforderlich.

Für die zuletzt genannten Bereiche werden bei der Erschließungsplanung "qualifizierte Mischsysteme" angestrebt, wobei das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über Sickermulden und Gräben abgeleitet werden soll.

Aus dem nördlichen Bereich des Gewerbegebietes an der Hummelbühlstraße führte früher schon ein theoretischer Oberflächenwasserabfluß von ca. 33 l/s zur K 4748 hin. Für die neue Entwicklungsfläche im Nordwesten ist ein modifiziertes Entwässerungssystem vorgesehen, wobei ein Teilstrom des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers von theoretisch ca. 48 l/s in einer Sickermulde versickert werden soll, die bei einem Überlauf zum Wassergraben entlang der K 4749 einleitet.

Das in diesem Straßengraben anfallende Oberflächenwasser wird einem Regenwasserkanal DN 300, der in nördlicher Richtung zum Obelsbach hin, und einem weiteren Regenwasserkanal DN 250, der entlang der Alpirsbacher Straße zum Heimbach hin ableitet, zugeführt.

Falls in einem Extremfall durch gefrorene Böden keine Versickerung mehr möglich ist, würde eine theoretische Mehrmenge von ca. 15 l/s in den Straßengraben und die Ableitungskanäle fließen.

Da die Sickermulde selbst als Rückhalteraum hergestellt werden kann, ist es möglich, diese Mengendifferenz zwischen bisher 33 l/s und jetzt 48 l/s in der Mulde zurückzuhalten, um damit die theoretische Abflußwassermenge von 33 l/s nicht zu übersteigen.

8.4 EVU und Telekom:

Die Versorgungsleitungen für Strom- und Fernsprechanlüsse werden verkabelt. Die Kabeltrassen liegen innerhalb der Verkehrsanlagen.

Im südöstlichen Bereich ist eine 20-kV-Freileitung vorhanden. In Abstimmung mit dem Betreiber, der EVS, wird angestrebt, im Zuge der Erschließung des Gebietes diese Leitung zu verkabeln.

8.5 Erschließungskosten:

Die grob abgeschätzten Erschließungskosten für die im Bebauungsplan dargestellten Erschließungsanlagen belaufen sich auf:

- verkehrsmäßige Erschließung einschl. Verbreiterung der Oberwiesachstraße	ca. DM	500 000.00
- Kanalisation	ca. DM	620 000.00
- Wasserversorgung	ca. DM	250 000.00

gesamt	ca. DM	1 370 000.00
		=====

Kosten für die innere Erschließung im südlichen Geltungsbereich sind abhängig von der Gewerbeansiedlung und können derzeit nicht erfaßt werden.

9. Bodenordnung:

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflurstücke sind nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar. Deshalb ist die Einleitung eines Umlegungsverfahrens notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen, Gehwege usw. bereitgestellt.

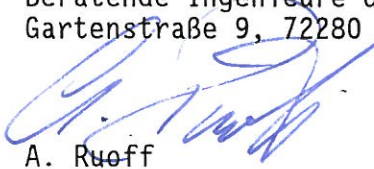
Je nach Fortgang des Grunderwerbes durch die Gemeinde für die im Geltungsbereich liegenden Flächen kann das Umlegungsverfahren auf freiwilliger Basis erfolgen.

10. Nutzung/Flächenbilanz:

	Gesamtfläche ha	Gesamtfläche %
Gesamtfläche	14.9	100.0
Nettobaufläche	13.4	89.9
Grünflächen	0.5	3.4
Verkehrsfläche	1.0	6.7
Flächen für Versorgungsanlagen	---	---

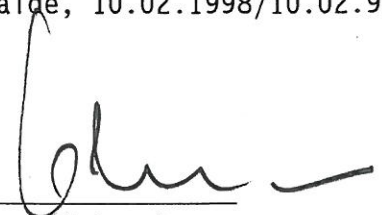
Entwurfsbearbeitung:

Dornstetten, 29.08.1995
Dipl.-Ing. Alwin Eppler
Beratende Ingenieure GbR
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten


A. Ruoff

Ausgefertigt:

Betzweiler-Wälde, 10.02.1998/10.02.99



Bürgermeister (Johne)

SW8685.A4H

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Betzweiler-Wäldle
Gemarkung Betzweiler

Bebauungsplan
"Hummelbühl-Oberwiesach-Grub IV"

PFLANZLISTE

GROSSGEHÖLZ

Pflanzung in den Größen 30-35 cm oder 10-12 cm Stammumfang bzw. bei
Nadelgehölzen zwischen 150-250 cm Höhe.

LAUBGEHÖLZE

As	=	Acer saccharinum	Silberahorn
Ap	=	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
A	=	Acer platanoides	Spitzahorn
B	=	Betula verrucosa	Birke
Al	=	Alnus glutinosa	Erle
F	=	Fraxinus exelsior	Esche
Pr	=	Prunus avium	Vogelkirsche
Po	=	Populus alba nivea	Silberpappel
Pob	=	Populus balsamitera	Balsampappel
Sa	=	Salix alba Liemde	Weide
S	=	Sorbus auiparia-aria	Vogelbeere
R	=	Robina pseudoaccacia	Akazie
T	=	Tilia	Linde

OBSTBÄUME (STREUOBST UND WILDOBST)

Wildobstbäume

Malus sylvestris

Prunus avium

Pyrus communis

Holz-Apfel

Vogel-Kirsche

Most-Birne

Streuobstbäume

Apfel

Bitterfelder

Bohnapfel

Danziger Kantapfel

Hauxapfel

Jakob Fischer

Kaiser Wilhelm

Maunzenapfel

Odenwälder

Sonnwirtsapfel

Wiltshire

u. a. lokale Sorten

Birne

Doppelte Philippsbirne

Herzogin Elsa

Oberösterreichische Weinbirne

Schweizer Wasserbirne

u. a. lokale Sorten

NADELGEHÖLZE

Sk	=	Pinus nigra austriaca	Österreichische Schwarzkiefer
K	=	Pinus silvestris	Kiefer
P	=	Picea omorika	Serbische Fichte
L	=	Larix decidua	Lärche

DECKSTRÄUCHER

Zur Unterpflanzung der Großgehölze je m² 0.3-1 Pflanze
Größen 2 v.B. zwischen 100-200 cm Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Acer ginnala	Feuerahorn
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba	Hartriegel
Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Eleagnus angustifolius	Ölweide
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Linicera xylostium	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Weide
Vilburnum	Schneeball

KLETTERPFLANZEN

		Rank- hilfe	immer- grün
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde	*	
<i>Campsis radicans</i>	Trompetenblume	*	
<i>Clematis alpina</i>	Alpen-Waldrebe	*	
<i>Clematis montana</i>	Bergwaldrebe	*	
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe	*	
<i>Clematis viticella</i>	Italienische Waldrebe	*	
<i>Clematis-Hybriden</i>	Waldrebe	*	
<i>Euonymus fortunei</i>	Kletterspindelstrauch		*
<i>Fallopia aubertii</i>	Schlingknöterich	*	
<i>Hedera helix</i>	Gemeinder Efeu		*
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen	*	
<i>Hydrangea anomala</i>	Kletterhortensie		
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winterjasmin	*	
<i>Jasminum officinale</i>	Echter Jasmin		
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelieber	*	
<i>Lonicera henryi</i>	Immergrüne Heckenkirsche	*	*
<i>Lonicera heckrottii</i>	Heckrotts Geißblatt	*	
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	*	
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein	*	
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Selbstklimmender Wilder Wein		
<i>Rosa-Hybriden</i>	Kletterrosen	*	
<i>Vitis-Hybriden</i>	Echter Wein	*	
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen	*	

Satzung

über den Bebauungsplan "Hummelbühl-Oberwiesach-Grub IV"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Betzweiler-Wälde
den Bebauungsplan "Hummelbühl-Oberwiesach-Grub IV"
als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 29.08.1995 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan vom 29.08.1995
- 2) Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 29.08.1995
- 3) Grünordnungsplan vom -----
- 4) Straßenlängs- und -querschnitte vom -----

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Betzweiler-Wälde, 10.02.1998

(Ort, Datum)

Bürgermeisteramt

