

B E G R Ü N D U N G

ZU DEM BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "IM WEIERTSFELD", FRIESENHEIM

1.) Planbereich (siehe Übersichtsplan):

Der Bebauungsplan wird im Norden begrenzt durch die Flurstücke: 8363, 8362, 983, 8281, 8289, 8271, 8272;
Im Osten durch die Flurstücke 8270, 8268, 8241, 793, 794, 795, 796, 797, 801, 802, 805, durch die bebauten Grundstücke 813 und 814 und durch die Weinbergstraße, im Süden durch den Friedhof, die Friedhofstraße und das Schulzentrum, im Westen durch die Sporthalle und durch die Flurstücke: 211, 210, 8305, 8343, 8344 und teilweise 8386 und 8361.

2.) Allgemeine Ziele:

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim sieht für den o. a. Bereich eine Wohnbaufläche vor, die an den Friedhof und an öffentliche Einrichtungen anschließt. Das allgemeine Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche zwischen den Weinbergen, dem Schulzentrum und dem Friedhof eine Wohnbebauung mit Eigenheimen zu schaffen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde entgegen den Vorgaben durch den Flächennutzungsplan aus städtebaulichen Gründen geändert.

Die Flächengröße bleibt gleich. Es findet ein Flächenausgleich statt. Die Flurstücke 8341 und 8386 sowie teilweise die Flurstücke 8342, 8339, 8338 und 8337 bleiben außerhalb des Geltungsbereiches. Die Flurstücke 8343, 8305 und teilweise 8346, 730 und 8386 werden dem Geltungsbereich zugeordnet.

Im Hinblick auf die vordringliche Schaffung von Wohnraum soll hier unter Berücksichtigung der Topographie die Errichtung verschiedener Eigenheimbauformen bis zu zweigeschossiger Bauweise ermöglicht werden. Auf einer ca. 9 ha großen Wohnbaufläche werden folgende Baumöglichkeiten ausgewiesen:

Grundstücke und Wohneinheiten:

1-geschossige Einzelhäuser	ca. 80 WE**
Baugrundstücke (Größe ca. 750 - 880 m ²)	ca. 60 Stück
2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser für 2 Familien	ca. 22 WE**
Baugrundstücke (Größe ca. 700 - 900 m ²)	ca. 11 Stück
2-geschossige Mehrfamilienhäuser	13 WE**
Baugrundstücke (Größe ca. 250 - 400 m ²)	2 Stück
2-geschossige Reihenhäuser bzw. Hausgruppen	34 WE**
Baugrundstücke (Größe ca. 300 - 350 m ²)	26 Stück
	<hr/>
	= 149 WE**
	99 Baugrundstücke

Verkehrsfläche:

Sträßen, Wege, Plätze	15.650 m ²
Verkehrsgrün	1.830 m ²
Kinderspielplatz	2.050 m ²
	<hr/>
	19.530 m ²

= 21.6% von 9,3 ha

* 1/3 Wohneinheiten sind als Einliegerwohnungen berechnet.

3.) Verkehrerschließung:

Eine Anbindung des Wohngebietes erfolgt von der Hauptstraße über die Friedhofstraße in einer großzügigen, der Topografie angepaßten Schleife (Fahrbahnbreite 6,5 m). Das Gebiet erhält eine Anbindung an die Weinbergstraße über eine als Wohnstraße (§ 42 Abs. 4a, Straßenverkehrsordnung), auszubildende Erschließungsstraße, die in eine Wendeplatte \varnothing 18,0 m einmündet. Die Hauptverkehrerschließungsschleife erhält eine zusätzliche Querspange im mittleren Bereich der Wohngebiete.

Der östliche Planbereich wird über drei Stichstraßen als Wohnstraßen (5,5 m Geh- und Fahrwege) erschlossen, die gemäß § 42 Abs. 4a der am 21.7.80 geänderten Straßenverkehrsordnung als verkehrsberuhigte Bereiche ausgeführt und nutzbar gemacht werden sollen. Die Stichstraßen erhalten in Abhängigkeit von der Topographie und Bodenbeschaffenheit eine Steigung von 12%, die sich auch aus der Kürze der Stiche und der geringen Anzahl der dadurch erschlossenen Wohngebäude ableiten läßt.

Fünf Wohngebäude im Nordosten des Plangebietes werden über einen öffentlichen Gehweg erschlossen, mit der notwendigen Anzahl von Garagen und Stellplätzen als Sammelgaragen an der Haupteerschließungsstraße.

Die verkehrsberuhigten Bereiche sollten neben der Beschilderung zusätzlich mit abgesenkten Bordsteinkanten und besonderer Pflasterung versehen werden.

Vor dem Haupteingang des Friedhofes, gegenüber dem Schulzentrum, wird durch Verschwenken der Friedhofstraße nach Westen die Verkehrssituation für Fußgänger an der Friedhofsmauer sicherer.

Im Westen des Geltungsbereiches wird ein Fuß- und Fahrradweg erstellt.

Eine eventuelle spätere Erweiterung des Baugebietes könnte über den Abzweig (Punkt D) angebunden werden.

Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches:

Die Verbindung der Feldwege 8360 und 8368 erfolgt über einen vorhandenen geschotterten Feldweg. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flurstücke ist über den Dierentalweg (Flurstück Nr. 8360) gesichert.

4.) Kinderspielplatz:

Im Nordosten des Gebietes im Bereich des bestehenden Brunnens ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

5.) Ruhender Verkehr:

Für das Planungsgebiet werden öffentliche Parkplätze ausgewiesen, davon entfallen 20 Plätze auf Friedhofsbesucher.

6.) Ver- und Entsorgung:

Die Entwässerung des Neubaugebietes einschließlich der zukünftigen Erweiterung erfolgt im Mischsystem. Die Mischwasserkanäle sollen dem Straßenverlauf folgen.

Die Ableitung des anfallenden Abwassers kann nicht über das bestehende oder geplante innere Ortsnetz der Gemeinde Friesenheim erfolgen. Damit scheiden Anschlüsse an die bestehenden Kanäle, sowohl in der Friedhofstraße (Schule), wie im Mittelweg als auch in der Kronenstraße (B 3) aus.

Aus diesem Grunde ist vorgesehen, das gesamte Mischwasser aus dem Entwässerungsgebiet "Weiertsfeld" in einen vorgeplanten Zuleitungssammler entsprechender Dimension dem neu verlegten Verbandssammler in der Bohmatt zuzuführen.

Der Zuleitungssammler beginnt im Tiefpunkt C_1 , zu dem der weitest- aus größte Teil des Neubaugebietes hin entwässert werden soll und führt über den Weg -Flurstück Nr. 8331- weiter zum Bohmattsammler.

Der Zuleitungssammler hat eine Gesamtlänge von ca. 700 lfdm. Wegen der vorhandenen Gefälleverhältnisse, denen sich die Längsgefälle der Erschließungsstraße anpassen, entwässert ein kleinerer nordwestlich gelegener Teil des Neubaugebietes zum Tiefpunkt D_1 hin. Das Abwasser dieses Gebietes soll von dort in einen ca. 160 lfdm. langen Sammler dem vorbeschriebenen Zuleitungssammler beim Punkt d zugeführt werden.

Es muß davon ausgegangen werden, daß die vorgenannten Sammler zusätzlich zu den einzelnen Erschließungskanälen im Neubaugebiet selbst mit diesem zum gleichen Zeitpunkt ausgeführt werden.

Im Hinblick auf die evtl. spätere Bebauungsplanerweiterung könnten bei Bedarf die Strecken $C_1 - d$ und $D_1 - d$ in ihrer Trassenführung in gewissen Grenzen noch verändert werden.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes. Der Bedarf ist im Rahmen der Gesamtplanung berücksichtigt. Die Hochbehälter bzw. Versorgungsmengen sind vorhanden, so daß es sich nur um den Anschluß des Gebietes an das vorhandene Netz handelt.

7.) Stromversorgung:

Die Versorgung der Baugrundstücke bzw. Neubauten im Neubaugebiet erfolgt über Erdkabel und ist gesichert. Im Bereich der Haupterschließungsstraße werden die Versorgungskabel in den Gehwegen eingebaut; in den Wohnstraßen werden die Kabel im Zuge des Straßenbaues im Fahrbahnbereich verlegt.

Die 20-kV-Freileitung wird im Bereich des Planungsgebietes verkabelt, d. h. durch ein 20-kV-Erdkabel erfaßt.

Am westlichen Rand des Baugebietes, auf dem Flurstück Lgb.-Nr. 995, wird ein Kabelaufführungsmast zwecks Einspeisung und Anbindung errichtet. Die Kabelstrecke endet in der Friedhofstraße auf Höhe des Flurstück Lgb.-Nr. 226.

Zwei Trafostationen sind auf dem jetzigen Grundstück Lgb.Nr. 732, 8363 und 8361 vorgesehen.

Die Kosten der Verkabelung betragen ca. 80.000,-- DM.

8.) Erschließungskosten:

Straßen-Wege-Plätze	2.350.000,-- DM =====
Entwässerung	
Mischwasserkanal	600.000,-- DM
Regenwasserkanal (Tiefental und Brunnen)	<u>200.000,-- DM</u>
	800.000,-- DM =====
Wasserversorgung	<u>300.000,-- DM</u> =====
Beleuchtung	
Erschließungsstraßen	50.000,-- DM
Wohnwege	40.000,-- DM
Gehwege	<u>15.000,-- DM</u>
	105.000,-- DM =====

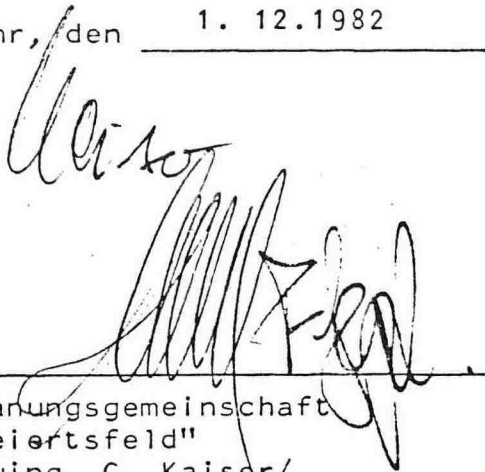
9.) Bauschutzbereich Flugplatz Lahr:

Der Bebauungsplan berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr. Die Bestimmungen der §§ 12 ff Luft VG sind einzuhalten. Die Aufstellung von Baukränen ist genehmigungspflichtig. Mit Belästigungen durch den Flugbetrieb ist zu rechnen. Der Bebauungsplan ist in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt. Gegen den Bund sind keine Rechtsansprüche, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, möglich.

10.) Beabsichtigte Maßnahmen:

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grundstücksumlegung, Enteignung, Grenzregelung, Erschließung und Festlegung der besonderen Vorkaufsrechte für unbebaute Grundstücke bilden, soweit diese Maßnahmen in seinem Vollzug erforderlich werden.

Lahr, den 1. 12.1982



Planungsgemeinschaft
"Weiertsfeld"
Bauing. G. Kaiser/
Werkgruppe Lahr
Bauing. Klaus Meyer
Dipl.Ing. Carl Langenbach
Dipl.Ing. Ferdinand Jegal
Innenarch. Josef Montabon

Friesenheim, den 01.12.1982



Götze, Bürgermeister

Behauungsplan
Änderungsplan genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, d. 5. SEP. 1984



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -

Frües