

## B E G R Ü N D U N G

ZUR ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

**"A U F D E M B R Ü C K L E"**

IM ORTSTEIL OBERSCHOPFHEIM

### 1. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Der jetzt gültige Bebauungsplan "Auf dem Brückle" wurde am 24. April 1970 vom ehemaligen Landratsamt Lahr genehmigt.

Zur Anpassung an die zwischenzeitlich geänderte städtebauliche Entwicklung, flächensparende Bebauung usw. soll der Bebauungsplan "Auf dem Brückle" geändert werden. Die Grundzüge der Planung sowie das Erschließungskonzept werden im wesentlichen beibehalten.

Das Gebiet wird südlich des Hoh-Erle-Weges um eine Bauplatztiefe erweitert. Durch diese zusätzliche Bebauung beidseitig des Hoh-Erle-Weges wird eine wirtschaftlichere Erschließung erzielt. Durch die Erweiterung werden die dort liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke 724 bis 726 und 728 durchschnitten. Die notwendige Erschließung der Restgrundstücke 724 bis 726 erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch einen neu geplanten Zufahrtsweg entlang der südlichen Kopfseiten der Flurstücke 724 bis 727. Damit wird auch das Grundstück 715 erschlossen.

Die Erweiterung der Baugebietsfläche wird im Zuge der derzeitigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in diesen übernommen.

### 2. Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet enthält den bereits vollständig bebauten Bereich der Bergstraße. Zwischen diesem Gebiet und der Schulstraße wird durch den Bebauungsplan eine größere Baulücke geschlossen und gleichzeitig eine Gebietsabrundung durchgeführt.

Der mittlere Teil des Planungsgebietes ist geprägt von einer breiten, flachen nach Norden geneigten Geländemulde, die nach Westen terrassenförmig in einen Geländerrücken ansteigt (Bergstraße). Die Bauplätze im Talbereich werden auf das neue Straßenniveau angehoben.

Im Geltungsbereich sind 18 Gebäude vorhanden. Weitere 26 Wohnhäuser sind möglich. Die Aufteilung der neuen Baugrundstücke ist in den Lücken durch einfache Grenzregulierung möglich. Im südlichen Teil ist ein Umlegungsverfahren angebracht.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wird der im Geltungsbereich liegende Grundstücksteil von Flst.Nr. 492/4 aus dem bebaubaren Gebiet herausgetrennt und als private Grünfläche festgelegt. Für das darüberverlaufende Leitungsrecht ist die Anschlußhöhe am bestehenden Abwasserkanal in der Bergstraße maßgebend.

Das Restgrundstück von Flst.Nr. 728 kann mit dem Flst.Nr. 727 nicht vereinigt werden. Es muß deshalb eine Zufahrt vom Hoh-Erle-Weg erhalten. Hierfür ist der 3,0 m - Streifen entlang der östlichen Grundstücksseite vorgesehen. Auf dieser Fläche besteht eine Baulast vom Nachbargrundstück Nr. 730. Da eine Grenzkorrektur zwischen beiden Grundstücken praktisch nicht durchführbar ist, wird auf Flst.Nr. 730 die vorhandene Grenzbebauung als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Dieses Grundstück wird deshalb in der Bauweise als "abweichende Bauweise" bezeichnet mit der Festsetzung, daß an die westliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf. Aufgrund der wirtschaftlichen Einheit wurde das gesamte Grundstück Nr. 730 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **3. Bauliche Nutzung**

Das Gebiet wird als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung.

Es sind eingeschossige Gebäude mit zwei anrechenbaren Vollgeschossen geplant. Die Bauweise ist offen. Die Größe der Baugrundstücke liegt zwischen 4,7 ar und 9 ar.

Die bisherige enge Festsetzung der Baugrenzen (Baufenster) entfällt, ebenso die Baulinien. Es werden nur noch die städtebaulichen notwendigen Baugrenzen angegeben. Die Grundflächenzahl wird zur besseren Ausnutzung der Bauflächen von 0,3 auf 0,4 erhöht.

Die Festsetzung der Sockelhöhe der bestehenden und geplanten Gebäude erfolgt durch Eintragung in Meter über NN im zeichnerischen Teil. Die Höhen der geplanten Gebäude wurden aus hierfür aufgenommenen Geländeschnitten ermittelt. Bei den bestehenden Gebäuden ist wie bei den geplanten die Sockelhöhe für den Rohfußboden im Erdgeschoß angegeben.

#### 4. Verkehrserschließung

Verkehrsmäßig wird das Wohngebiet in der Hauptsache durch die Bergstraße über die Leutkirchstraße als innerörtliche Haupteerschließungsstraße an das überörtliche Verkehrsnetz (B 3) angeschlossen. Die Schulstraße kann nur bedingt als Erschließungsstraße Verwendung finden, da sie zu eng ist um Gegenverkehr zuzulassen.

Die Verbindungsstraße zwischen Bergstraße und Schulstraße (Planstraße C-K) sowie die davon ausgehende Stichstraße (Planstraße D-E) sind neu herzustellen. Zwischen dieser Stichstraße und dem Weg "Brückle" ist ein Fußweg (E-F) geplant, welcher die Ver- und Entsorgungsleitungen aufnimmt. Das bergseitige Gelände wird durch eine Stützmauer gesichert. Entlang der Anrampung des Weges auf die Höhe des Wendeplatzes (Punkt E) ist talseitig eine Stützmauer erforderlich. Beide Stützmauern gehören zum Fußweg und sind damit Eigentum der Gemeinde. Ebenso die Stützmauer zwischen der Straße "Brückle" (Planstraße F-H) und dem Zufahrtsweg zum höher liegenden Flst.Nr. 468.

Die o.g. Verbindungsstraße (C-K) auf der Trasse des Hoh-Erle-Weges ist so geplant, daß die Böschung entlang der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke 712 und 713 nicht berührt wird. Diese Böschung ist als Biotop ausgewiesen.

Die Planstraße D-E ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Sie soll mit Pflasterstreifen und Mittelrinne als Wohnstraße gestaltet werden. Am Ende dieser Stichstraße ist ein Wendeplatz geplant, der so dimensioniert ist, daß ein dreiachsiger LKW (Müllfahrzeug) mit einmaligem zurücksetzen wenden kann.

Die Breite der Erschließungsstraßen mit Ausnahme "Brückle" ist mit 5,0 m so bemessen, daß Gegenverkehr zwischen LKW und PKW möglich ist. Diese Querschnittsbreite wurde bereits mit der Verkehrspolizeibehörde abgeklärt.

#### 5. Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Gebiet ist im Gesamtentwässerungsplan des Ortsteiles Oberschopfheim berücksichtigt. Vor der Erschließung ist ein wasserrechtlich zu genehmigender Ergänzungsentwurf zum Gesamtentwässerungsentwurf auszuarbeiten, der diesen GEP in diesem Bereich aktualisiert.

Am Nordrand des Baugebietes sind zwei Leitungsrechte eingetragen, zur Aufnahme der Abwasserhangleitungen.

Das Oberflächenwasser von den Äckern südlich des Gebietes wird über einen Ablauf mit Sandfang in die Kanalisation abgeleitet. Hierfür ist ein Leitungs- und Fahrrecht auf dem betreffenden Baugrundstück eingetragen.

## 6. Orts- und Landschaftsbild

Die landschaftlich exponierten Stellen des Baugebietes sind bereits bebaut. Die noch bebaubaren Grundstücke befinden sich in tieferliegenden Gelände.

Soweit Bäume außerhalb der bebaubaren Flächen vorhanden sind, sind diese zu erhalten. Ferner sieht der Bebauungsplan für die privaten Baugrundstücke Pflanzgebote für Bäume vor. Besonders ist dies an der Südseite des Gebietes von Bedeutung, als Übergang zu den bestehenden Streuobstanlagen.

## 7. Flächen des Gebietes

<u>Flächenart</u>	<u>Flächengröße</u>	<u>%</u>
Gesamtfläche	6,66 ha	100
Bauflächen	6,22 ha	93,4
Private Grünflächen	0,02 ha	0,3
Öffentliche Grünfläche	0,03 ha	0,4
Verkehrsflächen	0,39 ha	5,9

## 8. Beabsichtigte Maßnahme

Die Bauflächen sind alle in Privatbesitz. Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes noch notwendig sind.



Friesenheim, den 15.04.1992

Götz (Bürgermeister)

Lauf, den 15.04.1992 Mü/ba

**ZINK**

Ingenieurbüro für Bau-  
und Vermessungswesen

Poststraße 17598 Lauf ☎ 07841 703 0