

Fertigung: 02

Anlage: 05

G e m e i n d e S i m o n s w a l d

Gemarkung Obersimonswald

K r e i s E m m e n d i n g e n

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " H e r r e n s t e i n I I I "

1. Allgemeines - Planungsabsichten

Der Bebauungsplan "Herrenstein III" wurde bereits am 27. Dezember 1979 als Satzung beschlossen, ist aber bisher nicht rechtsverbindlich.

Der Plan wurde deshalb nicht genehmigt, weil die verkehrsgerechte Erschließung und Anbindung an die Landstraße nicht war.

- a. Aufstellungsbeschluß des vorliegenden Bebauungsplanes
13. März 1986.
- b. Öffentliche Beteiligung der Bürger an dem vorliegendem Bebauungsplan nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung, 05. Februar 1987.
- c. Beschluß über Wegfall der geplanten Doppelhäuser
16. September 1987

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Obersimonswald, nordöstlich des Ortsetters an einem Süd-West-Hang nördlich der Landstraße L 173 Bleibach - Gütenbach in einer Höhenlage von 415 m - 470 m über NN.

Die Haupteerschließung erfolgt von der L 173 über die voll aus-gebaute Orts-Nonnenbachstraße und durch eine besonders anbau-fähige Erschließungs- (Berg-) Straße, die in die Nonnenbacher-straße einmündet.

Zur weiteren Entwicklung des Ortsteiles Obersimonswald, und Schaffung neuer Wohnflächen für die Simonswälder Einwohner-schaft ist das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene Baugebiet erforderlich.

Das Gebiet ist bereits größtenteils bebaut. Die Genehmigung der bisherigen Bebauung erfolgte nach den Festsetzungen des noch nicht genehmigten Bebauungsplanes auf der Basis von § 33 BauGB.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Baugebiet befindet sich in unmittelbarem Anschluß an den Ortskern von Obersimonswald, an einem Südwesthang und wird wie folgt eingegrenzt.

Im Nordwesten: durch die Flurstücke 238 und 218/1 (innerhalb des Baugebietes).

Im Norden: durch die Flurstücke 33 und 193/2 (außerhalb des Gebietes)

Im Nordosten: durch die Teile des Flurstückes 193/2 und Flurstück Nr. 193/5 (innerhalb des Baugebietes)

Im Süden: durch die Nonnenbachstraße, neuer Ausbauquerschnitt (außerhalb des Baugebietes)

Im Südwesten: durch die kath. Kirch Fl.St. Nr. 37, dem Friedhof Fl.St. Nr. 35, der Schule Fl.St. Nr. 209 und der bestehenden Bebauung des Baugebietes Herrenstein II Flurstück Nr. 206, 207, 210, 211 und 212.

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 5,10 ha.

3. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist in dem seit 27. November 1984 genehmigten und 21. Dezember 1984 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch-Simonswald erfaßt und hieraus entwickelt worden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 30 Mai 1986 beantragt und am 14. Oktober 1988 genehmigt.

4. Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO, als Mischgebiet § 6 BauNVO und als Dorfgebiet § 5 BauNVO ausgewiesen. Hierbei wird dem bereits vorhandenen Charakter des bestehenden Gebietes entsprochen, und eine Weiterentwicklung ermöglicht.

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Diese Fläche wird, angrenzend an die Nonnenbachstraße, als Dorfgebiet festgelegt.

Der gegen Nord-Ost angrenzende, hangseitige Bereich ist als Fläche für Landwirtschaft ohne bauliche Nutzung ausgewiesen.

Immisionskonflikte zwischen dem bestehenden Landwirtschaftlichen Betrieb (Ruthbauernhof) und der angrenzenden Wohnbebauung sind nach Kenntnis der Betriebsverhältnisse seitens der Gemeinde nicht erkennbar und bisher auch nicht gegeben. Weiter östlich befindet sich ein kleiner Gewerbebetrieb, für diesen Bereich ist ein Mischgebiet festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den zulässigen Nutzungswerten (Grundflächen- und Geschößflächenzahl) liegen im Rahmen des § 17 BauNVO und sind im zeichnerischen Teil entsprechend ausgewiesen.

5. Bauweise

Festgesetzt wurde die "Offene Bauweise" gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

6. Öffentliche/private Grünflächen

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes ist eine größere, private landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Diese wird als Weideland für den im Baugebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt.

Im Norden und Nordwesten befinden sich noch kleinere öffentliche und private Grünflächen.

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine lockere, bodenständige Bepflanzung in Anlehnung an die Pflanzbindung bzw. Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB vorgesehen. Vorhandene Bäume und Büsche sind weitgehendst zu erhalten, abgehende durch neue zu ersetzen. Weiterhin wird das Baugebiet durch den nordöstlichen Wald beeinflusst.

Auf den Baugrundstücken ist eine ebenfalls lockere, abwechslungsreiche und bodenständige Bepflanzung vorgesehen.

7. Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Anordnung des Gebietes ist durch die angrenzende Bebauung "Herrenstein II" und durch die vorhandene Bebauung im Baugebiet "Herrenstein III" weitgehendst gegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so abgestimmt, daß der Charakter des Bereiches erhalten bleibt. Das verplante Gebiet gestaltet sich so, daß eine Einpassung in die gegebene Landschaft erreicht wird.

8. Verkehr

a. äußere Erschließung

Der Anschluß des Planungsgebietes erfolgt über die Nonnenbachstraße an die Landstraße L 173 Gütenbach-Bleibach.

Die Nonnenbachstraße wurde mit einem einseitigen Gehweg neu ausgebaut und verkehrsgerecht an die L 173 angeschlossen.

Dieser Ausbau ist seit dem 17. Juli 1989 fertiggestellt.

b. innere Erschließung

Von der Nonnenbachstraße zweigt eine Erschließungsstraße (Bergstraße) nach Nordwesten ab. Dieser Verkehrsweg ist bereits mit Fußweg bis auf die bituminöse Deckschicht ausgebaut, und verkehrsgerecht an die Nonnenbachstraße angebunden.

9. Ruhender Verkehr

Für die neuen und bestehenden Gebäude sind ausreichend Garagenstellplätze auf den einzelnen Grundstücken ausgewiesen bzw. vorhanden.

Im Nordwestlichen Teil befindet sich eine kleinere Anzahl öffentlicher Parkflächen.

10. Ver- und Entsorgung

a. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das gemeindeeigene öffentliche Trinkwassernetz. Die Hauptversorgungsleitungen sind in dem Baugebiet bereits vorhanden.

Der gesamte Bedarf durch ausreichende Wasserreserven gegeben. Der Nachweis hierüber in Form einer Wasserbilanz liegt dem Wasserwirtschaftsamt Freiburg vor.

b. Abwasser

Die Abwässer werden über das örtliche Kanalnetz-Trennsystem zur Zentralkläranlage der Gemeinde Simonswald (Ortsteil Obersimonswald) zugeführt. Die verplante Fläche mit den erforderlichen Einwohnerequivalenten ist im Zuge der Planung für die bestehende Kläranlage bereits berücksichtigt worden.

Die im Gesamtentwässerungsentwurf ausgewiesene Fläche für eine Regenklärbecken ist im Bebauungsplan erfaßt und wird von jeglicher Bebauung freigehalten.

c. Elektroversorgung

Die Versorgung des Gebietes wird durch das öffentliche Stromnetz des Badenwerks gewährleistet.

Die neue 20 KV-Leitung, sowie die bestehende 20 KV-Umspannstation "Bergstraße" ist in der Planung enthalten.

Die gesamte Erschließung, Ver- und Entsorgung erfolgt aus gestalterischen und landschaftsschützenden Gesichtspunkten, unterirdisch als Erdleitungen.

11. Folgeeinrichtungen

Solche sind, nachdem das Planungsgebiet zum größten Teil bebaut und auch voll erschlossen ist, nicht erforderlich.

12. Städtebauliche Daten

a. Flächengliederung

Größe des Planungsgebietes:		ca. 5,10 ha = 100,00 %
hiervon:		
Allgemeines Wohngebiet	WA	ca. 3,30 ha = 64,71 %
Mischgebiet	MI	ca. 0,25 ha = 4,90 %
Dorfgebiet	MD	ca. 0,40 ha = 7,84 %
Öffentliche-Grünfläche		ca. 0,20 ha = 3,92 %
Fläche für Landwirtschaft		ca. 0,50 ha = 9,80 %
Straßenverkehrsfläche einschl. Fußwege		ca. 0,45 ha = 8,82 %

b. Ausgewiesene Bebauung

23 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser bestehend als Einzelhäuser	
12 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser neu als Einzelhäuser	mit ca. 22 Wohneinheiten
3 Doppelhäuser bestehend	
1 Landwirtschaftliches Anwesen bestehend	
Gesamtanzahl neu	ca. 22 Wohneinheiten

13. Der Gemeinde Simonswald vorraussichtlich entstehende Kosten

Da das gesamte Gebiet bereits erschlossen ist, entstehen der Gemeinde nur noch für den Endausbau der Erschließungsstraße (Bergstraße), und für die Erschließung der Gebäude an der Nonnenbachstraße im Osten des Baugebietes Kosten.

Vorläufige Ermittlung

1.	Erschließungstraßen	ca. 80.000,-- DM
2.	Kanalisation	ca. 130.000,-- DM
3.	Wasserversorgung	ca. 40.000,-- DM
4.	Straßenbeleuchtung	ca. 20.000,-- DM
		<hr/>
	Gesamte Baukosten	ca. 270.000,-- DM

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und sonstige Anliegerbeiträge nach Landesrecht werden aufgrund der jeweils gültigen Satzung der Gemeinde Simonswald erhoben.

14. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan "Herrenstein III" soll die Grundlage für die Erschließung des Baugebietes bilden, ferner für etwaige Ausübung des gesetzlichen Vorverkaufsrechtes gemäß § 24 ff BauGB, die Umlegung, die Grenzverlegung sowie die Enteignung von Grundstücken, sofern letztere Maßnahme zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Simonswald, 30. Januar 1991



Der Gemeinderat:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dufner', written over a horizontal line.

Dufner, Bürgermeister

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, possibly initials.