

## Begründung

### Bebauungsplan Oberdörfle

#### Gemeinde Simonswald

#### Allgemein:

Das Plangebiet liegt in Untersimonswald. Mit der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes 1988 wurde dieses Gebiet von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt und als Ausgleich hierfür eine andere Fläche von Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt.

Der allgemeinen Tendenz entsprechend ist auch in Simonswald ein starker Bedarf an Wohnbauflächen zu erkennen, so daß eine Bebauung jetzt erforderlich wird. Vor allem dem Wunsch nach freistehenden Einfamilienhäusern kann hier Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan wird begrenzt

- im Norden: durch die Wildgutach Flst.Nr. 31 sowie Flst.Nr. 201
- im Osten: durch die Wildgutach Flst.Nr. 31 sowie Flst.Nr. 208  
und einer Abgrenzung auf Flst.Nr. 24 (L 173)
- im Süden: durch die nördliche Grenze von Flst.Nr. 200  
(Gewerbekanal und Abgrenzung auf Flst.Nr. 24  
(L 173))
- im Westen: durch Flst.Nr. 200

Flächengröße des räumlichen Geltungsbereiches: ca 9400 qm

davon: Allgemeines Wohngebiet	7360 qm
Verkehrsfläche	870 qm
Freifläche	400 qm
Lärmschutzwall	400 qm
Gewässerschutzstreifen	370 qm

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ebenes Gelände, das zur Zeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Es befindet sich im Eigentum der Gemeinde Simonswald.

#### Bebauung und Gebietsausweisung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es ist deshalb erforderlich, das Wohngebiet gegenüber dem Schreinereibetrieb (Flst.Nr. 208) durch eine Lärmschutzmaßnahme abzuschirmen. Dies erfolgt durch einen ca. 3 m hohen Lärmschutzwall an der östlichen Seite des Gebietes. Die genaue Ausformung ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich. Um ganz sicher zu stellen, daß keine Beeinträchtigungen für das Wohngebiet entstehen, wurde in diesem Zusammenhang ein Lärmgutachten erstellt. Dieses ist als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt.

Vorgesehen sind insgesamt 12 Einfamilienhäuser. Bei der Planung war zu berücksichtigen, daß auf Grund von Baulasten auf dem Grundstück Flst.Nr. 202 2 Grundstücke mit ca. 800 qm und 2 Grundstücke mit ca. je 650 qm ausgewiesen werden mußten.

Es handelt sich um eine klassische Einfamilienhausbebauung. Es wurde auf eine mehrgeschossige Bebauung verzichtet, um im Erscheinungsbild dem ländlichen Charakter Rechnung zu tragen, was sich auch in den textlichen Festsetzungen widerspiegelt. Weiterhin wurde durch die Art der Bebauung eine gewisse Durchlässigkeit zur Wildgutach angestrebt. Es wurde bewußt auf eine Abriegelung verzichtet.

Um den anfallenden Erdaushub auf den jeweiligen Baugrundstücken wieder unterzubringen, wurde eine relativ hohe Sockelhöhe mit mind. 30 cm und max. 80 cm festgelegt. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die geplante Erschließungsstraße ca. 50 cm über natürlichem Gelände liegt. So kann ein Anfahren des Materials verhindert und die bestehenden Deponien geschont werden.

Der Aushub aus den Erschließungsmaßnahmen wird für den Bau des geplanten Lärmschutzwalles verwendet, so daß auch hier ein aktiver Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden kann.

## Verkehrskonzept

Das Gebiet wird durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Es wurde auf eine Ringschließung verzichtet, um nicht unnötigen Verkehr in das Gebiet hineinzuführen. So wurde hier eine echte Ruhezone geschaffen. Aus diesem Grund wird diese Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit Verkehrszeichen 324 ausgewiesen. Weiterhin werden die öffentlichen Stellplätze gleich an den Eingang des Gebietes gelegt, so daß auch durch diese Maßnahme der Besucherverkehr nicht in das Gebiet hineinfahren muß.

Da entlang des Kanales kein Fußweg ausgewiesen wird, ist es geplant, durch das Baugebiet eine fußläufige Verbindung zu schaffen, die über einen Platzbereich wieder an die L 173 anschließt. Da es sich hier wie oben erwähnt um einen verkehrsberuhigten Bereich handelt und die Anfahrgeschwindigkeiten dadurch sehr gering sind, wird das Sichtdreieck mit 3 m auf ~~7~~ 70 m festgelegt. Diese Maße erscheinen hier ausreichend.

## Kosten

Die Kosten für den Bebauungsplan Oberdörfle setzen sich wie folgt zusammen:

1) Verkehrsflächen einschl. Lärmschutzwall	ca.	150.000 DM
2) Kanalisation	ca.	120.000 DM
3) Wasserversorgung	ca.	25.000 DM
4) Straßenbeleuchtung	ca.	15.000 DM
5) Brücke über den Kanal	ca.	70.000 DM

---

380.000 DM

=====

Simonswald, den 20. Dez. 1990



*[Handwritten signature]*

Bürgermeister