

## B E G R Ü N D U N G

=====

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hanfgarten"Teil I und Neuauflistung "Hanfgarten" Teil IIim Ortsteil Horgen1. Rechtsgrundlagen

- 1.11 § 1,2, 2a, 8, 9 und 9a des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. Aug. 1976 BGBl. I S. 2256.
- 1.12 §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763).
- 1.13 §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplänen, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833 + 834).
- 1.14 §§ 3, 111 und 112 des Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351).

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden	von der Eschachtalstrasse, den Flurstücken Eschachtalstr. 2,4, Alte Hausener Str. 18,14,12.
Im Westen	von Flst. Parkstr. 9, Teilstücke der Flst. 70, sowie Unterbergstr. (Flst. 74) und Flst. 62
Im Osten	von Flst. 155 und 160
Im Süden	von der Unterbergstrasse, Teilstücke der Flst. 131, 132, 135, 136, 137, 162, 159, 158, 157, und Flst. 156.

### 3. Ziele der Planänderung und -erweiterung

#### 3.1 Änderung "Hanfgarten" - Teil I

- 3.11 Reduzierung der Straßenbreiten der Park- und Hanfgartenstrasse auf 5,5 m, sowie Wegfall des östlichen Gehweges entlang der Parkstrasse im nördlichen Bereich.,

Der bergseitige Gehweg entlang der Parkstrasse im südlichen Bereich wird auf 1,5 m reduziert.

- 3.12 Ausweisung eines Kinderspielplatzes auf dem Trennstück von Flst. 67.

- 3.13 Ausweisung einer Grünfläche im Zuge verkehrlicher Anlagen auf dem Teilstück von Flst. 70.

#### 3.2 Erweiterung "Hanfgarten" - Teil II

- 3.21 Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach Osten und Norden bis zur Eschachtalstrasse als Abrundung bis zu der bereits bestehenden Bebauung.

- 3.22 Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf (Festwiese) auf einem Teil des Flst. 70.

### 4. Begründung und Interessenabwägung

- 4.1.1 Die Reduzierung der Straßenbreiten entspricht wirtschaftlichem Überlegen. Hinzu kommt, daß das zu erwartende Verkehrsaufkommen keine Straßenbreite von 6,0 m benötigt. Der Wegfall des bergseitigen Gehweges entlang der Parkstrasse im nördlichen Bereich ist vertretbar, da ein weiterer Gehweg auf der Talseite dort vorgesehen ist.
- 4.1.2 Wirtschaftliche Überlegungen haben zu dem Ergebnis geführt, daß entlang der Parkstraße im südlichen Bereich ein Gehweg mit 1,50 m Breite ausreicht.
- 4.1.3 Im rechtskräftigen Bebauungsplan war jedoch seitens des Grundstückseigentümers der Vorschlag des Verkaufs der genannten Teilfläche angeregt worden. Dies hat die Gemeinde akzeptiert. Da diese verbleibende Fläche für eine Bebauung zu klein ist, hat der Gemeinderat beschlossen, aufgrund der zentralen Lage, dort einen Kinderspielplatz auszuweisen. Der Kinderspielplatz wird vollständig eingezäunt.
- 4.1.4 Die von Flst. 70, südlich der Straße "Hanfgarten" verbleibende Fläche kann nicht wie vorgesehen an den Eigentümer des Nachbargrundstückes Unterbergstraße 54 veräußert werden.

Diese Fläche wird als straßenbegleitendes Grün ausgewiesen, da sie für eine Bebauung ebenfalls zu klein ist.

- 4.2.1 Um die zwischen der bereits bestehenden Bebauung entlang der Eschachtalstraße und der Parkstraße sich befindenden Grundstücke einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung zuführen zu können, soll die Aufstellung eines 2. Teiles des Bebauungsplanes Hanfgarten erfolgen.

Die weiterhin anhaltende rege Nachfrage nach Bauplätzen veranlaßt die Gemeinde, diese neue Überplanung in Angriff zu nehmen.

Hinzu kommt, daß durch die Erschließung des Baugebietes "Hanfgarten" - Teil I bereits enorme Vorleistungen im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung des Teiles II erbracht worden sind.

Aufgrund der vorhandenen Topographie im nördlichen Teil, Trennstücke der Flst. 79, 77/1, 81 und 82 wird dort eine Terrassenhausbebauung vorgesehen.

Die Abgrenzung dieser Erweiterung wird im wesentlichen durch bereits bestehende Bebauung vorgegeben.

- 4.2.2 Die Gemeinde ist Eigentümerin des Grundstückes 70 und möchte den nördlichen Teil als Festwiese nutzen. Bei festlichen Anlässen wird derzeit schon dieses Teilstück als Festwiese benutzt.

Durch seine unmittelbare Nähe zur Gemeindehalle, sowie durch die zentrale Lage im Ort wird die Ausweisung an dieser Stelle besonders unterstrichen.

## 5. Verkehr

Das bestehende und geplante Neubaugebiet wird über die Parkstraße an das örtliche, sowie überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

## 6. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die im Baugebiet vorhandenen und noch auszubauenden Straßen erhalten an ihren Enden jeweils Wendeplatten.

Die derzeitigen Verkehrsflächen des Teiles I und die geplanten Straßen und Wege des Teiles II werden ausgebaut.

Die vorläufig geschätzten Erschließungskosten werden auf ca. DM 500.000,-- geschätzt.

Die erforderlichen Geldmittel werden im Haushalt der Gemeinde bereitgestellt.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage des Zweckverbandes "Abwasserreinigung - Eschachtal".

Durch Anschluß an die bestehende Wasserleitung ist die Versorgung mit Trinkwasser sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch einen Privatunternehmer im Auftrag der Gemeinde (Einsammeln) und durch den Landkreis Rottweil (Beseitigen).

#### 8. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Zimmern ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft ist am 26.02.1982 genehmigt worden.

Die Planungsflächen sind in diesem Flächennutzungsplan enthalten.

Zimmern, den 22. 11. 82 .....

.....  
Kammerer  
(Bürgermeister)