

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Gröbel" der Gemeinde Tunau

1. Erfordernis der Planaufstellung

Zur Bereitstellung von Bauflächen hat die Gemeinde Tunau 1972 den Bebauungsplan "Oberer Bifang" aufgestellt und anschließend die Erschließung des Baugebietes durchgeführt. Diese Baugrundstücke sind mit einer Ausnahme bebaut.

Aufgrund der akuten Nachfrage einheimischer Bauinteressenten sieht sich die Gemeinde veranlaßt, neue Bauflächen auszuweisen. Hierfür erschien das von diesem Bebauungsplan erfaßte Gebiet besonders geeignet, da die Grundstückseigentümer zum Verkauf an die Bauinteressenten bereit sind, bzw. eigene Bauabsichten haben. Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung kann damit gedeckt werden.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Der am 30.12.1976 genehmigte Flächennutzungsplan sieht für den Planungsbereich ein Sondergebiet "Hotel-Pension" vor. Da es jedoch sinnvoller erscheint, Sondergebietsflächen "Hotel-Pension" als Erweiterungsflächen in der Nähe vorhandener Betriebe anzuordnen, soll das Gebiet "Gröbel" für den Wohnungsbau genutzt werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Somit kann der Bebauungsplan nach § 1 WoBauErlG aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepaßt.

3. Größe, Lage und Abgrenzung des Baugebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,60 ha. Abzüglich der Straßen- und Grünflächen verbleibt für die 4 Baugrundstücke eine Baufläche von ca. 0,35 ha.

Das Gebiet grenzt im Norden an freie Wiesenflächen, im Westen an die vorhandene Bebauung und im Osten an das Wolfsgabenbächle. Im Süden bilden die Kreisstraße K 6305 und die Ortsstraße (ehem. Kreisstraßentrasse) den Abschluß des Plangebietes.

Die Topographie und die Abgrenzung des Gebietes ergeben sich aus der Darstellung im Lageplan (Bl. 2).

4. Erschließung

a) **Straßen**

Das Baugebiet grenzt an die Kreisstraße K 6305 und an eine Ortsstraße (ehem. Trasse K 6305).

Bei einer Besprechung mit dem Baurechtsamt und Straßenbauamt am 28.02.1990 wurden gegen eine direkte Zufahrt zur Kreisstraße keine Bedenken erhoben, falls die Grenze der Ortsdurchfahrt verlegt wird.

b) **Wasserversorgung**

Die Wasserleitung der zentralen Wasserversorgung führt am Baugebiet vorbei, so daß lediglich die Hausanschlüsse zu verlegen sind. Das Wasserdargebot ist für die geplante Bebauung ausreichend.

c) **Abwasserbeseitigung**

Für die Entwässerung des Baugebietes ist die Ortskanalisation um ca. 90 m zu verlängern. Die vorhandene Kläranlage Tunau ist hierzu ausreichend bemessen.

d) **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Kraftübertragungswerke Rheinfelden. Die Transformatorenstation befindet sich am Rand des Baugebietes. Die über das Baugebiet führende Freileitung ist umzulegen.

5. Bebauung

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw., sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sind in den Baubauungsvorschriften enthalten.

6. Kosten

Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsarbeiten betragen nach dem heutigen Stand:

- | | |
|---------------------|--------------|
| a) Kanalisation | 30.000,-- DM |
| b) Wasserversorgung | 10.000,-- DM |

Hiervon trägt die Gemeinde den Kostenanteil, der nicht durch die z.Z. geltenden Ortssatzungen gedeckt wird.

7. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "Gröbel" soll die Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung der Grundstücke bilden.

Tunau / Schönau, den 11. Dezember 1990

Entwurf und Planfertigung:

Gemeindeverwaltungsverband
Barent -
7869 Schönau/Schw.
3. ten

Gemeinde Tunau



[Handwritten signature]