

B E G R Ü N D U N G

BEBAUUNGSPLAN

"HEILSTÄTTE OBERSTENWEILER" / GEMEINDE SALEM

1. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet beinhaltet die folgenden Flächen:

Flst. Nr. 120/1; 120/2; 123; 124; 125; Teilflst. Nr. 126; Teilflst. Nr. 129/1

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Bebauungsplanaufstellung ist erforderlich, um der bestehenden kulturtherapeutischen Einrichtung die notwendige Erweiterungsmöglichkeit zu geben. Durch die Bebauungsplanaufstellung wird die Errichtung des neben dem Therapiezentrum erforderlichen Werkstattgebäudes und des Nachsorgewohnens ermöglicht. Durch die Überplanung des gesamten Geländes soll eine mit der Landschaft abgestimmte Gesamtkonzeption gesichert werden.

Gleichzeitig soll der dringend erforderliche und zeitnah zu erstellende Werkstattbau ermöglicht werden. Für die in südwestlicher Richtung ausgewiesenen Gebäude für "Nachsorgewohnungen und Mitarbeiterwohnungen" gibt es noch keinen Zeitplan für deren Verwirklichung. Diese Gebäude wurden jedoch bereits in diesem Bebauungsplan mit überplant, da der Bebauungsplan den Gesamtbedarf und die aus sozialen Gründen wünschenswerte Größenordnung der Heilstätte abdeckt. Der Erweiterungsbedarf besteht gemäß Angabe der Heilstätte aus ca. 24 Betten in der Nachsorge sowie 10-12 Mitarbeiterwohnungen.

3. EINFÜGUNG IN DIE FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Das ausgewiesene Plangebiet ist im Flächennutzungsplanfortschreibungsverfahren enthalten.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Das Gebäudevolumen der Heilstätte wird durch die geplanten Erweiterungsgebäude mehr als verdoppelt. Aufgrund der exponierten Lage an der Hangschulter des "Löcherberges" ist daher dem Landschaftsbild besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

4.1 Erschließung

Die vorhandene Erschließung wird durch eine geringfügige innere Erschließung ergänzt. Dabei sollen die Stellplätze und evtl. Garagen im nordöstlichen Randbereich verbleiben, um die Wohnflächen nicht durch unnötigen Fahrverkehr zu belasten. Das ausgewiesene Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung angren-

zender landwirtschaftlicher Flächen.

4.2 Bauliches Konzept

Das bauliche Konzept ergänzt die vorhandene Bebauung in lebendiger Raumbildung.

Dabei weist jede Nutzung eine eigene angemessene Formensprache auf. Das Werkstattgebäude bildet den nördlichen Eckpfeiler. Die südwestlichen Wohngebäude für das Nachsorgewohnen und Mitarbeiterwohnungen sind in Hofgruppen zusammengefaßt. Die bestehende Einzelholzhausbebauung soll durch ein neues Wohngebäude ersetzt werden.

Die Wohnbebauung ist talseitig max. zweigeschossig, bergseitig eingeschossig vorgesehen, analog dem Geländeverlauf. Die Verwendung von erdfarbenen Putzflächen, Holz und Dachziegeln soll den ländlichen Standort kennzeichnen.

4.3 Freiflächengestalt

Die Freiflächengestalt soll der ländlichen und landschaftlichen Situation gerecht werden. In den Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan eingearbeitet. Wesentliche Maßnahmen zum Erhalt und Schutz der vorhandenen Strukturen sind: Ausbildung befestigter Flächen mit offenporigen Belägen, z.T. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Erhalt des Gehölzbestandes, Pflanzgebot für ergänzende Bäume und Sträucher.

Zur standortgerechten Einbindung in Richtung Ortslage ist ein 20 m breiter Pufferstreifen mit entsprechendem Obstbaumbewuchs vorgesehen.

5. UMLEGUNG / GRUNDERWERB

Die Grundstücksflächen befinden sich in privater Hand. Eine Umlegung wird nicht erforderlich.

6. KOSTEN / FINANZIERUNG

Es entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten durch die weitere Erschließung des Baugebietes.

7. PLANUNGSSTATISTIK

Gesamtfläche Planungsgebiet ca. 2.5 ha.

8. HINWEIS

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt ohne Bestandteil desselben zu sein.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 29.11.1989

Salem am 10.04.1990

geändert 28.03.1990

FAKLER - BINDER DIPL. ING. SRL
FREIARCHITECTUR + STADTPLANER
7973 KRESSBRONN AM BOSCHSEE
HAUPTSTRASSE 34 07543/8628

Planer

Allgaier

Bürgermeister

Bestätigung

Die Übereinstimmung vor-/un-
stehender Abschrift (Fotokopie
usw.) mit dem vorgelegten Ori-
ginal wird bestätigt.



Salem, den 23.7.90

(Unterschrift)

Ausgefertigt:

Salem, 08.06.1990

Bürgermeister

Allgaier

(Allgaier)