

1 PLANUNGSANLAß

Die Bauleitplanung bedarf der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. Anhaltspunkte hierfür ergeben sich aus Planungsleitlinien und Abwägungsbelangen des § 1 (5) BauGB. Mit Rücksicht auf die vorbereitende und leitende Funktion der Bauleitplanung ist die Erforderlichkeit nicht nur auf die städtebauliche Ordnung beschränkt, sondern auch auf die städtebauliche Entwicklung bezogen, d.h. das Erfordernis ergibt sich auch aus vorausschauenden Planungskonzepten der Gemeinde, wie hier beispielsweise dem Flächennutzungsplan, der längerfristig das die gesamte Gemeinde umfassende Entwicklungskonzept in bodenrechtlicher Hinsicht darstellt.

Bauleitpläne sind daher im Sinne des § 1 (3) BauGB erforderlich, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Innerhalb ihrer bauleitplanerischen Tätigkeit hat die Gemeinde dabei ein Gestaltungsspielraum, der im Rahmen der Abwägungsgrundsätze des § 1 (6) BauGB gewährleistet wird, so dass sich die geordnete städtebauliche Entwicklung im Einzelfall nach den vorhandenen, hinreichend konkretisierten planerischen Willensbetätigungen der Gemeinde bestimmt.

Die Eigentümer mehrerer Grundstücke nordwestlich des Eulengrundwegs im Ortsteil Mitteltal der Gemeinde Baiersbronn haben schon im Zusammenhang der Fortschreibung des Flächennutzungsplans den Wunsch geäußert, Teile dieser Flächen für eine Überbauung mit selbstgenutzten Einfamilienhäusern zu entwickeln. Das Plangebiet wurde daher bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung diskutiert und abgewogen. Die Erforderlichkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen nach Lage und Umfang ergibt sich aus den für den Planungszeitraum im Erläuterungsbericht prognostizierten Einwohnerzuwächsen und dem ausführlichen Diskussionsprozeß im Gemeinderat über die Auswahl der im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächen. Der Gemeinderat war der Meinung, dass dieses räumlich begrenzte Gebiet aus der Sicht der Gemeinde städtebaulich gerechtfertigt und begründet ist.

Nach städtebaulicher Prüfung haben sich die Flächen im Baugebiet „Eulengrund-West“ als ein geeigneter Arrondierungsbereich für Wohnungsbau in relativer Ortskernlage mit vorhandener Grunderschließung ergeben. Die Nachfrage nach Bauland im Baugebiet „Eulengrund-West“ ist durch mehrere Bauanfragen belegt. Nach der planerischen Konzeption der Gemeinde Baiersbronn ist es daher folgerichtig und erforderlich, aus der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche einen Bebauungsplan zu entwickeln.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen nun in einer detaillierteren Untersuchung die maßgebenden Entwicklungsvoraussetzungen überprüft und ein dem Standort wie auch den Grundstückseigentumsverhältnissen gemäßes geeignetes Siedlungskonzept gefunden und planungsrechtlich gesichert werden.

2 LAGE UND ÄUßERE ERSCHLIEßUNG

Das Entwicklungsgebiet befindet sich nordwestlich des Eulengrundwegs und nordöstlich des Kurparks unweit des Ortszentrums von Mitteltal am heutigen nördlichen Siedlungsrand.

Topografisch ist der Bereich gekennzeichnet durch einen leicht geneigten Südwesthang (ca. 8 – 10 %) in hervorragender Orientierungs- und Aussichtssituation.

Die Verkehrserschließung wie auch die technische Ver- und Entsorgung ist mit der Trasse des Eulengrundwegs sowie dem unmittelbaren Anschluß an die Hauptstraße von Mitteltal gegeben.

Der Untersuchungs- und Planungsbereich umfaßt auch Teilflächen nordöstlich des Kurparks, die ausschließlich als Grünflächen im Übergangsbereich von Park und Siedlungsflächen ausgewiesen werden sollen.

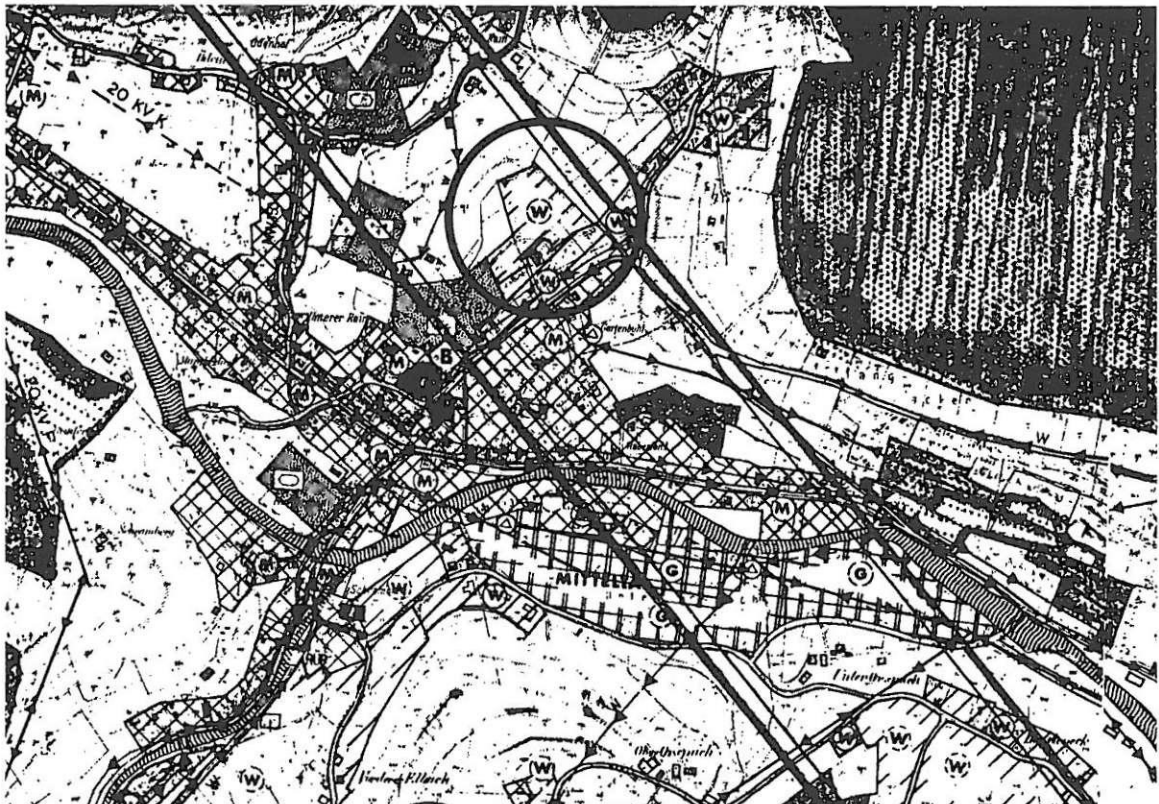
Im Bereich nordwestlich des Eulengrundwegs befinden sich einige Einfamilienhäuser, welche über öffentliche wie auch private Erschließungswege in der zweiten Reihe erschlossen sind.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das betreffende Gebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiersbronn als Wohngebiet (W) dargestellt, der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Teilbereich des Bebauungsplans überlagert die Abrundungssatzung „Eulengrund/Gärtenbühl“ vom 22.01.1991. Es wird darauf hingewiesen, dass der durch den Bebauungsplan „Eulengrund-West“ überlagerte Teilbereich der Abrundungssatzung durch die Überplanung aufgehoben wird.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1:10.000



BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 9

4 VERFAHREN

- 23.06.1998 Gemeinderat:
Für den Bebauungsplan „Eulengrund-West“ wird ein Aufstellungsbeschuß gefaßt.
- 22.09.1998 Gemeinderat:
Der Gemeinderat beschließt mit drei Vorentwurfs - Varianten die vor-gezogene Bürger- und Behördenanhörung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchzuführen. Der Planentwurf wird gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange beschlossen.
- 03.11.1998- Verfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB:
03.12.1998- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in Form einer Planauslegung. Den Trägern öffentlicher Belange wird bis 01.12.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- 19.11.1998 Durchführung einer Informationsveranstaltung/Bürgerversammlung zum Bebauungsplan im Sportheim in Mitteltal-Obertal
- 01.06.1999 Gemeinderat:
Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen und beschließt, die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans auf der Grundlage der Planvariante 1 fortzuführen.
- 28.09.1999 Gemeinderat:
Nach der Einarbeitung der in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen billigt der Gemeinderat den geänderten Planentwurf und beschließt, den Plan gem. § 3 (2) BauGB offenzulegen.
- 25.05.2000 Umlegungsgespräche
Informations- und Erörterungsgespräche mit einigen Beteiligten im Zusammenhang des Umlegungsverfahrens. Hieraus ergeben sich einige unmaßgebliche Änderungswünsche des Planungskonzepts, die in den Offenlageentwurf eingearbeitet werden.
- 19.12.2000 Gemeinderat:
Vorstellung der sich aus den Umlegungsgesprächen ergebenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfs. Billigung des Entwurfs und Beschluß der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
- 02.01.2001- Verfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB:
02.02.2001 Durchführung der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 06.02.2001 Gemeinderat:
Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

5 NUTZUNGSZIELE

Aufgrund seiner Lage-, Umgebungs-, Orientierungs- und Erschließungsbedingungen eignet sich das Planungsgebiet für ein gehobenes Einfamilienhausgebiet. Die Anzahl und städtebauliche Anordnung der möglichen neuen Gebäude wurde im Zusammenhang unterschiedlicher Erschließungsvarianten untersucht.

6 BEBAUUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das bisherige Bestandsgebiet am Eulengrundweg wird entsprechend der vorhandenen Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Ausschluß bestimmter nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen und der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebte Hauptnutzung. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen ausnahmsweise zulässig sein, da solche Nutzungen bereits im Gebiet vorhanden sind und der Fremdenverkehrssektor eine wichtige Rolle in der Gemeinde Baiersbronn spielt.

Der neu zu bebauende Bereich des Plangebiets wird entsprechend der geplanten vorwiegenden Wohnnutzung als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Von den Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sollen nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein, um die Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde zu stärken. Alle anderen Ausnahmen werden, wie auch im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, um die Wohnnutzung störende, Verkehr erzeugende und flächenintensive Nutzungen zu verhindern und um die gewollte Wohnruhe zu gewährleisten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der landschaftlichen Lage des neuen Baugebiets ist im reinen Wohngebiet nur eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Auch die geringen Ausnutzungsziffern mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,6 sollen verhindern, daß die z.T. recht großen Grundstücke (700 - 800 m²) zu dicht bebaut werden. Im allgemeinen Wohngebiet entlang des Eulengrundweges, das bereits überwiegend bebaut ist, wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 für angemessen erachtet.

Für das gesamte Plangebiet werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das obere Vollgeschöß nur als Dachgeschöß zulässig sein soll, was im wesentlichen der bestehenden Bebauung und auch den Ansprüchen an heutige Ausnutzungs- und Wohnwünsche entspricht.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine maximal Traufhöhe von 6,50 bezogen auf die jeweilige Straßenoberkante festgelegt. Für das neu zu entwickelnde Baugebiet (reines Wohngebiet) wurden aufgrund der Topographie die maximalen Traufhöhen in NN-Höhen festgesetzt. Die maximalen Traufhöhen wurden dabei so gewählt, daß talseitig eine Traufhöhe von ca. 5,75 m erreicht werden kann.

Die Firsthöhen werden auf ein Maß von 5,50 m über der maximalen Traufhöhe begrenzt, um eine dem Standort angemessene bauliche Höhenentwicklung zu sichern.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 9

6.3 Bauliche Gestaltung

In Anlehnung an ortstypische Bauformen sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 30 - 45° in roter bis rotbrauner Dacheindeckung aus Beton- oder Dachziegel festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem Bestand bzw. der umgebenden Bebauung und erlauben darüber hinaus auch den Ausbau von Dachgeschossen. Aus gleichen Gründen werden Gaupen nur als Satteldachgaupen bzw. als Schleppgaupen zugelassen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden zwar zugelassen, jedoch sind gewisse Mindestabstände zum Giebel (2,5 m), zum First (1,0 m) und zur Traufe (0,8 m) einzuhalten um Auswüchse und Verunstaltungen in der Dachlandschaft zu verhindern. Ebenso werden Dachaufbauten auf maximal die Hälfte, und Dacheinschnitte auf maximal 1/3 der Gebäudelänge beschränkt.

Die Dächer der Garagen und Carports sind in der Dacheindeckung dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen. Die zulässige Dachneigung wurde auf 25-45° festgesetzt. Dadurch soll trotz einer großen Bandbreite der Dachneigungen eine einheitliche und ortstypische Dachlandschaft gewährleistet werden.

Um die das Ortsbild prägenden ruhigen Dachformen nicht durch Antennen zu beeinträchtigen, ist nur eine sichtbare Antenne pro Gebäude zulässig. Aus gleichen Gründen sind Satellitenantennen nur im Farbton der dahinterliegenden Gebäude- bzw. Dachfläche zulässig.

7 VERKEHR

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Eulengrundweg direkt an die Hauptdurchgangsstraße von Mitteltal (Ruhesteinstraße) angeschlossen. Von der Ruhesteinstraße besteht in westlicher Richtung Anschluß an die B 500 (Schwarzwaldhochstraße) und in Richtung Osten (Baiersbronn) an die Bundesstraße B 462 (Murgtal).

Die innere Erschließung des neuen Plangebiets erfolgt vom Eulengrundweg aus. Hierfür wurden im Rahmen des Vorentwurfes zum Bebauungsplan sowohl die Stichlösung als auch die Schleifenlösung diskutiert. Nach Abwägung aller Belange und der Anregungen der Bürger in der frühzeitigen Beteiligung wurde entschieden, die Erschließung in Form einer ca. 120 m tiefen Stichstraße vom Eulengrundweg in das Plangebiet zu führen. Diese Lösung entspricht einer kostengünstigen und flächensparenden Erschließung und bietet gleichzeitig die größte Wohnruhe für die neuen Bewohner. Dabei wird zugleich einen besonderen Wert gelegt auf einen großzügigen Umfang der Wendefläche mit entsprechender Gestaltung und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Wohnumfeld.

Grundsätzlich ist auch die Einbindung des Plangebietes in das bestehende Fuß- und Radwegenetz anzustreben. Daher soll der bestehende Wegeansatz (Fist.-Nr. 904/16) am Eulengrundweg genutzt werden um den Eulengrundweg mit dem Ende der Stichstraße und von dort weiter nach Westen in Richtung Weißenbachweg fortgeführt werden. Dadurch wird auch der Halbhöhenweg von Baiersbronn über Mitteltal ins Obertal fortgesetzt. Zur Sicherung dieses Konzepts ist die geplante Wegetrasse in den Geltungsbereich des Bebauungsplan aufgenommen worden.

7.2 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Straßenraum sind lediglich in geringer Anzahl Stellplätze vorgesehen, die jedoch hauptsächlich für Besucher zur Verfügung stehen sollen. Prinzipiell sind für den ruhenden Verkehr der Anwohner ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen.

Garagen und Carports dürfen im reinen Wohngebiet nur in den Baufenstern oder in den ausgewiesenen GA-Zonen erstellt werden. Diese Festsetzungen wurden getroffen um die Anzahl und die Größe der Garagen in dieser landschaftlich sensiblen Umgebung zu beschränken. Darüber hinaus sind dadurch auch Abstände zwischen den Baukörpern benachbarter Grundstücke gewährleistet, so daß Durchblicke in die Landschaft frei bleiben und keine geschlossenen „Bauriegel“ entstehen.

Stellplätze sind im reinen Wohngebiet nur zwischen Straße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig. Diese Festsetzung wurde gemacht, um die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke als zusammenhängende Gartenbereiche zu sichern. Im allgemeinen Wohngebiet wird dagegen nur ein eingeschränkter Regelungsbedarf gesehen, da es sich hier um ein Bestandsgebiet handelt (Garagen und Stellplätze nur bis zur straßenabgewandten rückwärtigen Baufensterflucht).

Baumaßnahmen im Innenbereich sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muß, wobei unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze ein Stellplatz je Wohnung nicht ausreicht. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Eulengrund West“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

Verkehrliche Gründe

Die Zielsetzungen der neuen Landesbauordnung berücksichtigen die Verhältnisse im ländlichen Raum leider nur unzureichend. Das Angebot im öffentlichen Nahverkehr in der Gemeinde Baiersbronn wird nicht dazu führen, daß die Bewohner ganz auf ihr Fahrzeug verzichten. Die nächste ÖPNV Haltestelle liegt 400 m, der Bahnhof über 4 km entfernt. Der öffentliche Personennahverkehr und der Radverkehr können daher allenfalls dazu beitragen, den Kfz-Verkehr zu reduzieren, sind aber nach Leistungsfähigkeit und Ausbauzustand nicht geeignet, das Auto ganz zu ersetzen.

Insofern erfordert die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr weiterhin die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, daß die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muß.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der geplanten verkehrsberuhigten Stichstraße soll den Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt sein, sondern auch als verkehrsberuhigte Aufenthaltsbereiche (Wohnwege), Spielbereiche für Kinder und Kommunikationsräume dienen.

8 WASSERWIRTSCHAFTLICHE SITUATION

Da sich das geplante Baugebiet im Bereich von Nasswiesen befindet, wurde frühzeitig die Abstimmung mit der Gewässerdirektion nördlicher Schwarzwald, dem Landratsamt Freudenstadt, Abteilung Wasserwirtschaft und dem von der Gemeinde beauftragten Ingenieurbüro Gaisser gesucht. Bei Besprechungen wurde festgestellt, daß in den letzten 10 bis 15 Jahren mehrere schwere Unwetter, mit daraus resultierenden Hochwasserschäden, in Planungsbereich niedergegangen sind. Das letzte Hochwasser war im Mai 1995 und verwüstete den Kurgarten Mitteltal, der talwärts des geplanten Baugebietes liegt, erheblich. Um das Baugebiet zu schützen wurde das Ingenieurbüro Gaisser aus Baiersbronn, parallel zur Erstellung des Bebauungsplan, beauftragt ein Wasserrechtsgesuch für das Plangebiet zu erarbeiten.

Es wurden zwei Einzugsgebiete hydraulisch untersucht. Zum einen der Eulengrundbach von Eulengrundweg Nr. 48 bis zum Auslauf in die Murg und zum anderen der Graben oberhalb des Kurgartens. Als Niederschlagsmenge wurden, in Abstimmung mit der Gewässerdirektion, $2.50 \text{ m}^3/(\text{s} \cdot \text{km}^2)$ zugrunde gelegt.

Die hydraulische Berechnung für den Eulengrundbach hat ergeben, daß der vorhandene offene Querschnitt im Bereich Eulengrundweg Nrn. 35 bis 39 nicht ausreichend ist. Es wird vorgeschlagen die rechte Bachmauer, in Fließrichtung gesehen, auf eine Länge von ca. 70 m um ca. 30 cm zu erhöhen. Auf diesem zu erhöhenden Abschnitt befindet sich eine Holzbrücke, an der nichts verändert werden muß. Der restliche Querschnitt des Eulengrundbaches ist ausreichend.

Das Einzugsgebiet oberhalb des Kurgartens wird zur Zeit über mehrere parallel verlaufende Wassergräben entwässert, die oberhalb der Kurgartens zusammenfließen und unterhalb des Gebäudes Eulengrundweg Nr. 17 in den verdolten Eulengrundbach münden. Hier ist geplant, eine Mulde nordwestlich um das Plangebiet herum anzulegen, die am Anfang des Kurgartens in den bestehenden Graben übergeht. Ca. 60 m oberhalb der Einmündung des Grabens in den Eulengrundbach muß das bestehende Gelände zum Kurgarten hin erhöht werden.

Zur Zeit existieren im Gebiet 2 wasserrechtlich genehmigte Laufbrunnen, die von dieser Baumaßnahme nicht tangiert werden.

Die geschilderten Maßnahmen sind notwendig, um das Baugebiet „Eulengrund West“ gegen Hochwasser zu schützen. Die für die Arbeiten veranschlagten Kosten belaufen sich auf ca. 46.000 DM. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen aber, daß es keinen 100%-igen Schutz gegen immer größer werdende Niederschlagsereignisse gibt. Es besteht daher die Möglichkeit, daß es Regenereignisse geben kann, für die die geplanten Baumaßnahmen nicht ausreichend sind.

Zur Sicherung der landschaftsbaulichen Maßnahmen wurde ein externer Wasserlauf in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

9 GRÜNORDNUNG

9.1 Allgemeines

Nach der Neufassung des 1a BauGB in Verbindung mit § 8 a Bundesnaturschutzgesetz gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes (Eingriff) zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 (5, 6) BauGB zu

entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB im Bebauungsplan zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen sind. Dabei sind die Darstellungen der Landschafts- und Grünordnungspläne zu berücksichtigen.

9.2 Aussage des Grünordnungsplans (GOP)

Das Büro Bernd Meier in Freiburg lieferte mit dem Grünordnungsplan den landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan „Eulengrund West“. Die umfangreichen Inhalte des Grünordnungsplans, einschließlich der vorgeschlagenen Pflanzlisten, wurden in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans integriert. Hierzu gehören vor allem:

- Erhaltung vorhandener Vegetation,
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen,
- Pflanzgebot im privaten Grünbereich (Einzelbäume und Hecke als Einfriedigung),
- Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen oder Rasenmulden,
- Anlagen einer Bachmulde mit begleitender Vegetation,
- Erhaltung bestehender Nass- und Feuchtwiesen,
- Erhaltung und Ergänzung bestehender Obstwiesen,
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für befestigte Nebenflächen

Hinsichtlich der genaueren Erläuterung der grünordnerischen Festsetzungen wird auf die „Begründung zum Grünordnungsplan sowie Festsetzungen und Empfehlungen“ vom Büro Bernd Meier vom 20.08.1999 verwiesen.

9.3 Ergänzung zum Grünordnungsplan

auf dem Grundstück Flst.-Nr. 904/8 am Eulengrundweg wurde in Laufe des Verfahrens ein zusätzliches Baufenster von 9 x 11 m eingeplant. Da der hierdurch vorbereitete Eingriff im Grünordnungsplan vom 05.10.2000 noch nicht berücksichtigt war, wurde vom beauftragten Landschaftsplanungsbüro diesbezüglich eine Ergänzung des Grünordnungsplans (05.02.2001) erarbeitet. Die vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme in Form einer Fortführung der vorgesehenen Baumreihe am Eulengrundweg durch 3 grosskronige Laubbäume wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Eulengrundweg bereits vorhanden. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen für das neu zu erschließende Gebiet werden in Verbindung mit der verkehrlichen Erschließung des Gebiets geschaffen.

11 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Zur Sicherstellung der Erschließung wurden im Bebauungsplan mehrere mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen eingetragen.

Am Ende der neu geplanten Stichstraße wurde ein 3,0 m breites Geh- und Fahrrecht zugunsten der beiden hinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flst.-Nrn. 905/1 und 906/2 eingetragen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die beiden

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 9

nach der Umlegung selbstständigen Grundstücke auch weiterhin für landwirtschaftliche Fahrzeuge zugänglich sind.

Vom Eulengrundweg aus wurde über den bestehenden Privatweg Flst.-Nr. 904/16 ein 4,0 m breites Geh- und Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit sowie ein 4,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Gemeinde Baiersbronn festgesetzt.

Im weiteren Verlauf dieses Weges in nordwestlicher Richtung bis zur Wendeplatte der geplanten Stichstraße wurde das Geh- und Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit auf 2,0 m verschmälert, während das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Gemeinde Baiersbronn mit 4,0 m unverändert weiterläuft.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergeben sich einmal aus der bereits im Kapitel 7.1 erläuterten Fuß- und Radwegekonzeption, wonach der Eulengrundweg durch das neue Plangebiet in Richtung Weißenbachweg fortgesetzt werden soll, und zum anderen aus den Anregungen der Träger öffentlicher Belange (hier insbesondere die Wasserversorgung) das Gebiet mit einer Ringerschließung zu versorgen.

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des Geltungsbereichs	ca. 3,31 ha
Reines Wohngebiet WR	ca. 0,74 ha
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 0,94 ha
Straßenverkehrsfläche (incl. Parkplätze)	ca. 0,24 ha
Fuß- und Wirtschaftswege	ca. 0,18 ha
Private Grünflächen	ca. 1,00 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,10 ha
Wasserflächen	ca. 0,11 ha

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (überschlägig ermittelt)

Straßen/Verkehrsanlagen	ca. 220.000 DM
Wasserversorgung inkl. Hausanschluß	ca. 80.000 DM
Kanalisation (RW+SW)	ca. 170.000 DM
Gewässerbau/Hochwasserschutz	ca. 60.000 DM

14 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

Baiersbronn, den **28. März 2001**



Der Bürgermeister



BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Körber • Barton • Fahle

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser