

Gemeinde Baiersbronn
Ortsteil Obertal-Bühlbach
Bebauungsplan "Glashütte"

BEGRÜNDUNG

1.0 Planungsanlaß

Die Gemeinde Baiersbronn hat sich dazu entschlossen, für das Gebiet der ehemaligen Glashütte in Obertal-Bühlbach einen Bebauungsplan aufzustellen, damit auf dem brachliegenden ehemaligen Gewerbegebiet ein Hotelgebäude errichtet werden kann.

Zugleich soll die größtenteils abgängige Bausubstanz beseitigt und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Zerstörung des Landschaftsbildes vorgebeugt werden.

2.0 Planungsgrundlagen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiersbronn aus dem Jahre 1982 ist das Gebiet der ehemaligen Glashütte in Obertal-Bühlbach als Mischgebiet und Wohngebiet ausgewiesen.

Die Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan weicht von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab. Durch diese Abweichung soll an dieser sensiblen Stelle zwischen Ortslage und offener Landschaft eine landschaftsverträgliche Hotelnutzung ermöglicht werden.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich

- Der Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke Flurstück-Nr. 5, 9, 11, 12/1 und 49/1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden, Westen und Süden begrenzt durch die Straße "Am Hänger" und die Schliffkopfstraße. Im Osten erstreckt sich das Bebauungsplangebiet bis zu den Grundstücksgrenzen der Flurstück-Nr. 33, 48/7, 48, 49/3. Diese gehören nicht mehr zum räumlichen Geltungsbereich.

4.0 Planungskonzept

4.1 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist aufgrund seiner landwirtschaftlich besonders schönen Lage am Ortsausgang von Obertal-Buhlbach und wegen seines hohen Erholungswertes für die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungswesens geeignet.

Da die Neubebauung auf die durch die ehemalige Glashütte bebauten Flächen begrenzt ist, wird das Landschaftsbild geschont. Die vorhandenen Wohnbebauungen der Grundstücke Flurstück-Nr. 5 und 49/1 werden erhalten. Alle anderen Gebäude sollen abgebrochen werden.

4.2 Baustruktur

Durch die Festsetzungen der zulässigen Geschossigkeit, der Gebäudehöhe, der überbaubaren Grundfläche und Geschoßfläche, der Dachform und der Dachneigung wird erreicht, daß der klimatisch wichtige Kaltluftabfluß entlang des Rechtmurgtals ungestört bleibt und die landschaftsbildprägenden Elemente wie Hangkanten, Waldränder und offene Wiesenflächen in ihrem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Schliffkopfstraße. Die Zufahrten zu Stellplatzanlage, Tiefgarage, Andienungs- und Eingangsbereich des Hotels liegen im südöstlichen Grundstücksbereich. Hierdurch wird erreicht, daß die westlich des Hotels liegenden Landschaftsteile der ungestörten Erholung zur Verfügung stehen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgungsleitung ist in der Schliffkopfstraße verlegt und wird in den nächsten Jahren erneuert. Von dem im Plan bezeichneten Punkt A ist durch den Bauherrn eine Wasserleitung DN 100 bis zu dem geplanten Hotelneubau zu verlegen. Dieser Querschnitt ist erforderlich, damit die Löschwasserversorgung gesichert ist. Zur Zeit und bis zum Neubau der Wasserleitung in der Schliffkopf- bzw. Rechtmurgstraße kann das Löschwasser aus der Rechtmurg gewonnen werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. In der Schliffkopfstraße ist der Bau einer Abwasserleitung im Trennsystem bis zu dem im Plan bezeichneten Punkt B vorgesehen. Von dort aus ist durch den Bauherren eine private Hausanschlußleitung, DN 200, sowohl als Schmutzwasser- als auch als Regenleitung zu dem Hotelneubau zu verlegen.

Auf dem Grundstück ist die Errichtung einer Umspannstation notwendig.

Der Ausbau des Fernmeldenetzes wird mit den Baumaßnahmen koordiniert.

4.5 Gründordnung und Freiflächen

Das Landschaftsbild des Rechtmurgtales soll in den wesentlichen Elementen erhalten bleiben. Hierzu zählt die Offenhaltung des Wiesenbereiches und des Bachlaufes der Rechtmurg. Kleine Bachläufe im Wiesengelände sollen erhalten und gepflegt werden.

Baum- und Buschpflanzen sind nur vereinzelt zur Einbindung des Straßenraumes oder als Sichtschutzgrün zwischen Stellplätzen und Wohngebäuden vorzunehmen, damit der Charakter eines offenen Tales gewahrt bleibt.

Der topographisch empfindliche Hangbereich soll frei von jeder intensiven Nutzung bleiben. Parkanlagen sind im südwestlichen flachen Grundstücksbereich vorgesehen.

Die für den Betrieb des Hotels notwendigen Parkplätze sollen in das vorhandene Gelände eingebunden werden.

Dieses Ziel wird durch die Begrenzung von Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern und der Festsetzung der Höhenlage einer Tiefgarage erreicht.

Die alten Zuleitungskanäle bzw. Wasserläufe vom früheren Triebwerk werden größtenteils erhalten, zukünftig offengeführt und in die Hotelanlage integriert.

5.0 Planverwirklichung

5.1 Flächenbilanz

Fläche des gesamten Planungsgebietes	ca. 4,2 ha = 100 %
davon Sonderbaufläche	ca. 1,6 ha = 38 %
davon private Grünfläche	ca. 2,6 ha = 62 %

5.2 Erschließung

Die Führung eines Fußgängerweges abseits der Rechtmurg/Schliffkopfstraße ist langfristig geplant.

Ein Ausbau der Rechtmurgstraße/Schliffkopfstraße ab der Abzweigung Buhlbachstraße ist nicht erforderlich.

Baiersbrunn, den ..18.. Januar 1990..

Karlsruhe, den 19.01.1990

Bürgermeister

Planer



OCHT

