

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " H A L L W A N G "

1. Erfordernis und Zweck der Planaufstellung

Die Gemeinde Betzweiler-Wälde verfügt z.Z. über keine Bauplätze. Lediglich im Privatbesitz befinden sich noch Baulücken. Um der Nachfrage gerecht zu werden, ist es deshalb dringend erforderlich, umgehend weiteres Bauland zu erschließen.

Im Flächennutzungsplan ist im Gewinn "Eschen" ein größeres Baugebiet vorgesehen. Es handelt sich um einen schwer erschließbaren Nordhang. Die dort vorhandenen Bauplätze befinden sich ebenfalls in privater Hand und werden nicht zum Verkauf angeboten, eine Nachfrage nach diesen Plätzen besteht allerdings auch nicht (Nordhang, Kreisstraße).

Inzwischen sind in Betzweiler Grundstücke im Gewinn Hallwang als Bauland zu erhalten. Dies war zum Zeitpunkt der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vorherzusehen. Es handelt sich um einen Südhang im Anschluß an die bestehende Bebauung. Wegen der Attraktivität dieser Flächen und der zu erwartenden günstigen Erschließung hat sich der Gemeinderat entschlossen, im Gewinn Eschen nur noch die Baulücken beiderseits der Straße aufzufüllen, das übrige Baugebiet dort aber zu streichen und stattdessen das Baugebiet Hallwang zu erschließen. Das hierfür erforderliche Flächennutzungsplanverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

2. Bestehende Verhältnisse

Die in Betzweiler-Wälde vorhandenen Infrastruktureinrichtungen reichen aus, das neue Baugebiet in vollem Umfang mitzuversorgen.

Der Hang ist Grünland. Baumbewuchs ist nicht vorhanden.

Die im Südteil vorhandenen 20 kV-Freileitungen werden umgelegt oder verkabelt.

Das Gelände befindet sich überwiegend im Privatbesitz. Lediglich im Südteil hat die Gemeinde eigene Flächen.

3. Erschließung

Die Bebauung im Bebauungsplangebiet "Hallwang" wird in Abschnitten erfolgen. Zunächst wird das Gebiet westlich des Hallwanger Wegs bis zur Erschließungsstraße A-B bebaut (Abschnitt I). Der Bauplatz Nr. 6 gehört dabei zum Abschnitt I.

Bei einer Erstellung von mehr als 70 % der möglichen Baukörper soll eine bauliche Erschließung der restlichen Fläche durchgeführt werden. Die äußere Anbindung erfolgt über die Hegisstraße (Fl.St. 42/1 und 43) im Osten des Baugebietes. Für diese Straße wird z.Z. die Planung vorbereitet, um sie zwischen dem Baugebiet und der Einmündung in die K 4749 verkehrsgerecht ausbauen zu können. Da es sich um eine historische Straße handelt, wurde sie nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die innere Erschließung wurde so geführt, daß keine Steigung über 10% erforderlich wird. Darum wurde die Einmündung in den Nordteil auch so weit nach Westen verzogen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Netz. Der Wasserspiegel des Speichers östlich des Gewerbegebietes liegt bei ca. 639 m. Die Entsorgung erfolgt ebenfalls durch Anschluß an des öffentliche Netz. Im generellen Kanalplan ist dieses Baugebiets bereits mit erfaßt. Der Bau der Kläranlage steht unmittelbar bevor.

4. Planung der baulichen und sonstigen Nutzung

Entsprechend dem z.Z. noch vorherrschenden Bauwunsch wurden in dem Baugebiet nur freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser vorgesehen. Die Stellung der Gebäude ist dabei hangbedingt.

Im Osten des Baugebietes ist ein Dorfgebiet ausgewiesen. Auf dieser Fläche errichtet ein Landwirt sein Wohngebäude, dessen Hofflächen in der Ortsmitte für den Ausbau der K 4749 benötigt werden. Er beabsichtigt, einige Schweine zu halten und auch seine bisherige Brennerei weiterzubetreiben. In dem beabsichtigten geringen Umfang ist das nur in einem Dorfgebiet möglich. Das Dorfgebiet wurde gemäß § 5 Abs.3 BauNVO untergliedert, um dem Landwirt zwar die heute beabsichtigte Nutzung zu ermöglichen, aber zugleich auch auf den gegenwärtigen Stand zu beschränken, (max. 6 Tiere).

Eine Übergangszone wurde entsprechend den Immissionsschutzrichtlinien als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Weil hangbedingt ein ausbaufähiges Untergeschoß bei der Bebauung entsteht,

wird die zulässige GFZ von 0,5 auf 0,6 erhöht. Es ist durch die Art der Bebauung festgelegt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Die vom Gewerbeaufsichtsamt herausgegebenen "Allgemeinen Grundsätze und Festsetzungen für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen" (Anlage A) sind Bestandteil dieser Begründung.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, zur Bereitstellung baureifer Grundstücke eine freiwillige Baulandumlegung durchzuführen.

7. Flächenbilanz

Gesamte Fläche	423,90 a	100,0 %
Straßenfläche	62,10 a	14,6 %
davon Fußwege	4,30 a	
Grünfläche (KI und V)	21,20 a	5,0 %
Trafo	1,20 a	0,3 %
Nettowohnbauland		
WA + WR	306,00 a	
MD	33,40 a	
	339,40 a	80,1 %

geplant sind:

41 Ein- oder Zweifamilienhäuser

das heißt

ca. 10 Wohneinheiten oder 33 Einwohner je ha Bruttobauland.

Aufgestellt: Sulz a.N., den 22.10.1977
GRUPP + LOHMANN
Ingenieurbüro
Untere Hauptstr. 6
7247 Sulz a.N.

Anerkannt: Betzweiler-Walde, den

.....

(Bürgermeister)

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Betzweiler-Wälde

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Hallwang" in
Betzweiler-Wälde

Aufgrund von § 2 Abs. 1 und des § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221), § 111 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) hat der Gemeinderat am 14.3.1979 folgenden

Bebauungsplan

für das Gebiet "Hallwang" der Gemeinde Betzweiler-Wälde als
Satzung beschlossen.

§ 1

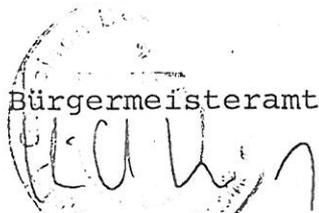
1. Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen, die Bestandteile dieser Satzung sind:
 - a) Lageplan zum Bebauungsplan "Hallwang" gefertigt von dem Ing.-Büro Grupp & Lohmann, Untere Hauptstr. 6, in 7247 Sulz unter dem Datum vom 22.10.1977, 29.12.1977, 24.2.1978, 5.4.1978.
 - b) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hallwang", gefertigt am 22.10.1977 vom Ing.-Büro Grupp & Lohmann, Untere Hauptstr. 6, in 7247 Sulz.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Anlage 1 in der seine Grenzen eingezeichnet sind.
3. Die vom Gemeinderat beschlossene Begründung zum Bebauungsplan liegt als Anlage bei.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Betzweiler-Wälde, 15. März 1979

Bürgermeisteramt


Schmiderer
(Bürgermeister)

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan "Hallwang"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1. Für Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind außer Ställen für die Kleintierhaltung in den reinen und allgemeinen Wohngebieten zugelassen.

3. Garagen

Garagen sind außerhalb der Baugrenzen auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Sofern auf einem Grundstück Garagen vorhanden sind, müssen neue Garagen in Dachform und -Neigung diesen oder denjenigen der Nachbarschaft angepaßt werden.

An vorhandene Nachbargaragen ist anzubauen, wobei Dachform und Dachneigung ebenfalls anzupassen sind.

Vor den Garagen ist ein Mindeststauraum von 5,5m einzuhalten, gemessen von Gehweghinterkante bis Garagenumfassungswand.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen werden im Einzelfall in der Baugenehmigung festgesetzt. (§15 LBO, §95 LBO und §3 Abs. 2 Br. 3 und 4 BauVorlVO7).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Jedem Baugesuch ist eine Schnittzeichnung M.1:100 beizufügen, die den bestehenden und geplanten Geländeverlauf im Zuge der Baumaßnahme aufzeigt. Die Höhenfestlegung hat auf NN zu erfolgen.

2. Dächer

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer und einhöftige Satteldächer nach Planeinschrieb vorgesehen. Auch freie Dachformen sind zugelassen, sofern die Dachneigungen im Haupterscheinungsbild des Baukörpers eingehalten werden.

Bei geneigten Dächern ist dunkles Deckungsmaterial vorgesehen.

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

3. Einfriedigungen

Die Einfriedigungen sollen möglichst einheitlich gestaltet werden.

Stacheldraht ist nicht zugelassen. Sie dürfen die Übersichtlichkeit an den Straßen nicht beeinträchtigen. Hecken aus bodenständigen Sträuchern müssen laufend unterhalten und zurückgeschnitten werden. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf außerhalb der Sichtdreiecke höchstens 1,80 m betragen, dabei dürfen Sockelmauern höchstens 30 cm hoch werden, sofern durch das Gelände keine höheren Mauern erforderlich werden.

4. Freiflächen

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze sind zu befestigen.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen)

Aufschüttungen und Abgrabungen, die durch den Ausbau der Verkehrsanlagen entstehen, gehören zu den privaten Baugrundstücken.

6. Sichtfelder

Sie sind von jeder sichtbehindernden Benutzung oder Bepflanzung über 70 cm Höhe freizuhalten.

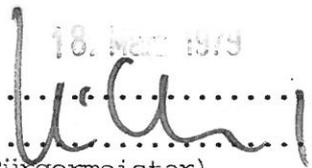
7. Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

8. Leitungen und Leitungsrechte

Leitungen sind nach den Bedingungen des jeweiligen Lieferwerkes zu verlegen. Auf Kanal- und Wasserleitungsrechten dürfen keine Bäume oder tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt werden.

Aufgestellt: Sulz a. N., den 22.10.1977
GRUPP + LOHMANN

Anerkannt: Betzweiler-Walde, den

18. März 1979

.....
(Bürgermeister)