

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Eschen"

### 1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan ( Ausschnitt siehe Übersichtsplan ) wurde am 3.6.1976 genehmigt. In ihm ist das Baugebiet " Eschen " in einem wesentlich größeren Umfang dargestellt. Da jedoch - abgesehen von einzelnen Plätzen beiderseits der Straße - keine Nachfrage nach weiteren Bauplätzen an diesem Nordhang besteht, wird dieses Baugebiet zugunsten des Baugebietes "Hallwang" reduziert. Eine Erweiterung über das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet hinaus ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

### 2. Zweck der Planaufstellung

In dem Baugebiet beabsichtigen mehrere Grundstückseigentümer, ihre Wohngebäude zu errichten. Ferner soll die Schultheiß-Jäckle-Straße ausgebaut werden, nachdem nunmehr die Kanalisation fertiggestellt ist. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Erschließungsabrechnung hat darum der Gemeinderat beschlossen, für das Baugebiet den Bebauungsplan "Eschen" aufzustellen.

### 3. Bestehende Verhältnisse

Die in Betzweiler-Walde bestehenden Infrastruktureinrichtungen reichen aus, das neue Baugebiet in vollem Umfang mitzuversorgen. Für verschiedene Einrichtungen ist die Erschließung neuer Baugebiete begrüßenswert.

Das Gelände ist Grünland. Baumbestand gibt es nur in Form von Hausgärten und im Bereich der Gärtnerei.

Das Gelände befindet sich in Privatbesitz.

Ein Kinderspielplatz befindet sich in der Nähe bei den Kuranlagen am Obelsbach.

4. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Schultheiß- Jäckle- Str., die ausgebaut wird. Im Bebauungsplan ist die neue Straßenplanung dargestellt. Durch die Nähe zur Ortsmitte ( ca. 700 m ) ist die weitere Anbindung an den Ort gewährleistet.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Netz ( Heimbachgruppe ).

Die Entsorgung ist nach dem Ausbau der Ortskanalisation und der Inangriffnahme der Kläranlage sichergestellt. Die Kläranlage besteht.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EVS.

5. Planung der baulichen und sonstigen Nutzung

Im Gegensatz zu einer früheren Planung des Landratsamtes ( 1971 ), die für dieses Baugebiet Mehrfamilienhäuser vorsah, wird mit der neuen Planung dem vorherrschenden Bauwunsch nach dem freistehenden Eigenheim Rechnung getragen. Durch die Straßenführung und Höhenlinien ist die Stellung der Baukörper vorgegeben. Die Hanglage bedingt ein Untergeschoß.

6. Bodenordnung

Es ist beabsichtigt, zur Bereitstellung von Bauplätzen, eine freiwillige Baulandumlegung durchzuführen.

7. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche	ca. 234,6 a	= 100,0%	Geplant sind: 15 Ein-oder Zweifam.Geb.
Gartenbaubetrieb	ca. 26,6 a	= 11,3%	vorhanden : 6 Ein-oder Zweifam.Geb.
Bruttobauland	ca. 208,0 a	= 88,7%	das heißt : ca. 20 Wohneinheiten je ha Bruttobauland.

8. Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Kosten für die Gesamtbaumaßnahme betragen ca.	600.000.-- DM, die finanziert
werden mit einem Zuschuß aus dem Ausgleichsstock von	190.000.-- DM
freiwilligen Straßenbeiträgen der Anlieger von	190.000.-- DM
Kanalbeiträgen	80.000.-- DM
Klärbeiträgen	80.000.-- DM
Wasserversorgungsbeiträgen	60.000.-- DM

Zusammengestellt: Sulz a.N., den 30.01.1982

Grupp + Lohmann

Ingenieurbüro

Anerkannt : Betzweiler- Wälde, den 6.12.1982

Ergänzt: 6.12.1982

DIPL-ING HANS GRUPP  
INGENIEURBÜRO  
UNTERE HAUPTSTRASSE 6  
D 7247 SULZ A N  
TELEFON 07454 3636



( Bürgermeister )

Gemeinde Betzweiler- Wälde

Landkreis Freudenstadt

### S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Eschen" im Ortsteil Betzweiler der Gemeinde Betzweiler- Wälde

Aufgrund von § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 in der zuletzt gültigen Fassung und den §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden- Württ. (LBO) vom 20.6.1972 in der zuletzt gültigen Fassung i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GO) vom 22.12.1975 in der zuletzt gültigen Fassung, hat der Gemeinderat am 17.5.1982 den Bebauungsplan "Eschen" im Ortsteil Betzweiler der Gemeinde Betzweiler- Wälde als Satzung beschlossen.

#### § 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom 30.01.1982 ( § 2 Nr. 1 ).

#### § 2,

Bestandteil des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Dem Lageplan ( Bebauungsplan ) vom 30.01.1982
2. Den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 30.01.1982
3. Der Begründung vom 30.01.1982
4. Dem Lageplan zum Erschließungsplan vom 22.12.1981

#### § 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

#### § 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

Betzweiler- Wälde, den 17.5.1982

.....  
Johne ( Bürgermeister )



Landkreis Freudenstadt  
Gemeinde Betzweiler-Wälde  
Gemarkung Betzweiler

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

zum Bebauungsplan "Eschen"

### 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 zugelassen.

#### 3. Garagen

Garagen sind als Grenzbauten gemäß § 22 LBO, auf der überbaubaren Grundstücksfläche und 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 5,5 m einzuhalten, gemessen von Gehweghinterkante bis Garagenaußenwand. Die Garagen erhalten Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 - 35° und sind den Hauptgebäuden anzupassen.

#### 4. Höhenlage der baulichen Anlage

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

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Jedem Baugesuch ist eine Schnittzeichnung i.M. 1:100 beizufügen, die den bestehenden und geplanten Geländeverlauf im Zuge der Baumaßnahme aufzeigt. Die Höhenfeststellung hat auf NN zu erfolgen. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländeverhältnisse

nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse auf dem Nachbargrundstück sind dabei zu berücksichtigen.

## 2. Dächer

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer nach Planeinschrieb vorgesehen. Auch freie Dachformen und Walmdächer sind zugelassen, sofern die Dachneigung im Haupterscheinungsbild des Baukörpers eingehalten werden. Bei geneigten Dächern ist dunkles Deckungsmaterial vorgesehen. Dachaufbauten sind zugelassen.

## 3. Einfriedigungen

Die Einfriedigungen sollen abschnittsweise 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 1,25 m betragen. Sockelmauern dürfen höchstens 30 cm hoch werden, sofern nicht geländebedingt höhere Mauern erforderlich sind (Stützmauern).

## 4. Freiflächen

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

## 5. Sichtfelder

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

## 6. Werbeanlagen

sind nicht zugelassen.

## 7. Leitungen und Leitungsrechte

Leitungen sind nach den jeweiligen Bedingungen der Lieferwerke zu verlegen. Unterirdische Verlegung ist anzustreben.

Auf Kanal- und Wasseleitungsrechten dürfen keine Bäume oder tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt werden.

8. Antennen

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zugelassen.

9. Müllboxen

Auf den Grundstücken sind verdeckte Plätze für bewegliche Müllbehälter zu errichten, soweit sie nicht im Gebäude untergebracht werden.

10. Archäologische Denkmale

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Bodenfunde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist bis zu 4 Tagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu lassen, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

11. Gewerbliche Anlagen

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

Aufgestellt: Sulz a.N., den 30. Januar 1982

GRUPP + LOHMANN

Ingenieurbüro

Anerkannt : Betzweiler-Wälde, den 6. 12. 1982



(Bürgermeister)

Ergänzt: 6.12.1982

DIPL.-ING. HANS GRUPP  
INGENIEURBÜRO  
UNTERE HAUPSTR. 8  
D - 7247 SULZ A. N.  
TELEFON 07144-9899