

Stadt Hüfingen, Schwarzwald-Baar-Kreis

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "HELGLE II"

in Hüfingen, Stadtteil Fürstenberg

1. Planungsgebiet

1.1. Abgrenzung des Planungsgebietes (Geltungsbereich)

- Im Nordosten durch das bereits vorhandene Baugebiet "Helgle I"
- Im Nordwesten durch die vorhandene Ortsstraße und der Bürgerbegegnungsstätte mit Kindergarten
- Im Südwesten durch vorhandene, landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Südosten durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg. In diesem Bereich könnte nach Aufnahme in den Flächennutzungsplan eine weitere Ausweitung erfolgen.

1.2. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Die Grundstücke Lgb.Nr. 1085, 1086, 1087 sind derzeit als landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen vorhanden. Die Eingrenzung der Grundstücke erfolgt durch die Zufahrtsstraße zum Bürgerhaus und dem vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg.

1.3. Topographie und bisherige Nutzung der Flächen

Die gesamten, den Bebauungsplan umfassenden Flächen sind derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Topographie weist von Ost nach West abfallendes Hanggelände aus. Dieses Gefälle wird grundsätzlich erhalten, jedoch durch die Erschließungsstraßen und die vorgesehenen Gebäude entsprechend unterbrochen. Beim Abschluß des Baugebietes in südwestlicher Richtung ist ein Übergang der Baugrundstücke in das weiterführende Gelände ohne Stützmauern vorgesehen, weiter wird ein ca. 3,00 bis 4,00 m Streifen als Abschluß gegen die landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einheimischen Hölzern (Sträucher und Stauden) bepflanzt.

2. Erwägungen zum Aufstellungsbeschluß

Die Erschließung dieses Baugebietes wird durch die kontinuierlich anhaltende Nachfrage von Bauwilligen für den Eigentumswohnungsbau erforderlich und aufgrund dessen hat der Gemeinderat der Stadt Hüfingen am 21.10.1993 die Erstellung des Bebauungsplanes "Helgle II" beschlossen.

Im wesentlichen werden die erschlossenen Baugrundstücke den einheimischen Bauwilligen zur Verfügung gestellt. Parallel dazu wird im Rahmen der inneren Abrenzung eine Baulückenfüllung angestrebt.

Die Erschließung dieses ca. 1,2 ha großen Baugebietes erfolgt in einem Zug. Zur Vermeidung von Wendehammererstellung wird über den vorhandenen Wirtschaftsweg ein Anschluß an die vorhandene Erschließungsstraße "Helgle I" eingeplant.

Der Umfang des Geltungsbereiches "Helgle II" und die im Bebauungsplan festgesetzten Arten der Nutzung entsprechen im wesentlichen dem fortgeschriebenen Flächennutzungsplan.

Die für diesen Geltungsbereich in Frage kommenden Vorgaben aus dem Landschaftsplan der Stadt Hüfingen sind im wesentlichen in den Entwurf übernommen.

3. Städtebauliches Planungskonzept

3.1 Gliederung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

Die aufgezeigten Baugrundstücke weisen zwischen 6 und 8 ar auf und ermöglichen somit mit den Nebengebäuden eine offene Bauweise. Darüberhinaus ist durch die aufgezeigte Versetzung der Gebäude die vorhandene Aussicht in südwestlicher Richtung gewährleistet.

3.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Ortsstraßen durch die geplante Straße mit Anbindung an die vorhandene Erschließungsstraße "Helgle I". Die Straßenbreite wurde unter dem Gesichtspunkt der vorrangigen Verkehrsberuhigung und differenzierter Straßenraumbildung entwickelt.

Der für diese Baugebiet erforderliche Kinderspielplatz wird als öffentlicher Spielplatz oberhalb des vorhandenen Bolzplatzes in der Brunnenstraße ausgewiesen. Dieser Spielplatz kann durch vorhandene Ortsstraßen von diesem Baugebiet aus bequem erreicht werden.

3.3 Bebauungskonzept

Vorwiegend ist eingeschossige Bauweise mit Hanggeschoß und ausgebautem Dachgeschoß vorgesehen. Dies entspricht der Nachfrage sowie den Gegebenheiten der vorhandenen Topographie.

Die Gebäudestellung ist der vorhandenen Topographie sowie dem vorhandenen Baugebiet "Helgle I" angepaßt. Die Abdrehung nach Südosten ermöglicht eine bessere Nutzung von Solarenergie.

4. Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 der Beb. Vorschriften)

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluß und dem herrschenden Bedarf ist grundsätzlich Wohnungsbau vorgesehen. Die Festsetzung von WA ist dem vorhandenem Baugebiet "Helgle I" übernommen.

Die zur Versorgung dienenden Geschäfte usw. sind im Ortskern soweit erforderlich vorhanden und im Baugebiet nicht vorgesehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 2 der Beb. Vorschriften)

In Ziffer 3.3 ist zur Erläuterung des städtebaulichen Konzepts im wesentlichen auch die Begrenzung auf vorwiegend eingeschossige Bauweise begründet.

4.3 Bauweise (§ 3 der Beb. Vorschriften)

Die offene Bauweise wird angestrebt und ist aus dem zeichnerischen Teil ersichtlich.

4.4 Begrenzung der Firsthöhen (§ 5 / 2 der Beb. Vorschriften)

Durch die Begrenzung für Kniestock und Firsthöhe wird eine mehrgeschossige Bauweise verhindert.

4.5 Stellplätze und Garagen

Durch die Festschreibung der Garagen wird eine Reihenbauweise unterbunden und die Einhaltung der Mindestabstände zwischen den Gebäuden gewährleistet.

4.6 Bepflanzungsvorschriften

Durch die im Textteil enthaltenen Bepflanzungsvorschriften wird die Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes sowie des Wohn- und Arbeitsumfeldes angestrebt. Gleichzeitig wird durch zusätzliche Begrünung parallel zur Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswässern erreicht, weiter erfolgt eine Verbesserung des Kleinklimas. Durch diese Maßnahmen sowie Bepflanzung des Rückhaltebeckens, werden die Eingriffe ausgeglichen

4.7 Gebäudeheizung

Durch die Festsetzungen der möglichen Beheizungen und der im Rahmen des Grundstücksverkaufs festgeschriebene Einbau von Brennwertkesseln (soweit vom Brennstoff her möglich) soll eine minimale Umweltverschmutzung erreicht werden. Durch Hinweise beim Verkauf der Grundstücke auf die Einhaltung der Wärmeschutzverordnung und Beachtung

entsprechender Beschlüsse des Gemeinderates (Energiekennzahl für Ein- und Zweifamilienhäuser 90 kwh/m²) soll die Umweltbelastung vermindert und der CO Ausstoß reduziert werden. Die zugehörigen Berechnungen sind zusammen mit den Bauvorlagen "prüffähig" vorzulegen bzw. einzureichen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die bestehende Wasserversorgung des Stadtteiles Fürstenberg gewährleistet eine ordentliche Versorgung dieses Baugebietes. Die Versorgung erfolgt mittels vorhandener, eigener Quelle im Teilbereich Schächer oder über die Wasserversorgung der Stadt Hüfingen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Der Stadtteil Fürstenberg ist über Sumpfohren/Pfohren an die Verbandskläranlage der Stadt Donaueschingen angeschlossen.

Die Entwässerung dieses Neubaugebietes erfolgt im Trennsystem, wobei oberhalb des bestehenden Bolzplatzes ein Regenwasserrückhaltebecken im Rahmen der Erschließung erstellt wird. Eine langsame Ableitung in bestehende Vorfluter Richtung Hondingen der anfallenden Niederschlagswässer ist durch diese Rückhaltebecken durch entsprechende Kapazitätsauslegung gewährleistet.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt im Rahmen der durch den Landkreis gewährleisteten Entsorgung.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung obliegt dem Kraftwerk Laufenburg und ist entsprechend gesichert.

6. Städtebauliche Daten

Flächengliederung

Bauflächen	10 265 m ²
Gesamtfläche	12 260 m ²
Öffentliche Flächen	1 195 m ²
Verkehrs- und Grünflächen	1 995 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	12 260 m ²
Grundstücksflächen für Bauparzellen	14
geschätzte Anzahl der Wohneinheiten bzw. des Einwohnerwachstum	30 WE = 90 Personen