

17.08.93 / 189/109

STADT HÜFINGEN, Schwarzwald-Baar-Kreis

SATZUNG

des Bebauungsplanes " A L T E S K R A N K E N H A U S ",
Änderungen und Ergänzungen in Teilbereichen des
Bebauungsplanes "Herrengarten".

Der Gemeinerat der Stadt Hüfingen hat am 09.09.1993 den Bebauungsplan
"ALTES KRANKENHAUS" auf Grund nachfolgender Rechtsgrundlagen be-
schlossen.

1. §§ 1,2 und 8-10 des Baugesetzbuches vom 12. Dezember 1986
(BGBI. S. 2254)
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund-
stücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 23. Januar 1990
- BGBI. I S. 132)
3. §§ 1, 2 und 4 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleit-
pläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung
1981 - PlanzV vom 30. Juli 1981 - BGBI. I S. 833)
4. § 73 Abs. 1 und § 74 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württem-
berg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBI. S. 770) in Ver-
bindung mit
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 3. Oktober 1983.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil des Be-
bauungsplanes festgesetzt.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Zeichnerischer Teil M 1:500 vom 10.03.1993 E / 17.08.1993 E
2. Bebauungsvorschlag M 1:500 vom 10.03.1993 E / 17.08.1993 E
3. Bebauungsvorschriften vom 10.03.1993 E / 17.08.1993 E

Beigefügt sind:

4. Begründung vom 10.03.1993 E / 17.08.1993 E

~~5. ... M 1:500~~

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hüfingen, den 09.09.1993
.....

.....
(Knapp)
Bürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Baugesetzbuch wurde
im Mitteilungsblatt der Stadt Hüfingen am 19.01.1994 öffentlich
bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit seit dem 19.01.1994 rechtskräftig.


Anton Knapp
Bürgermeister



STADT HÜFINGEN, Schwarzwald-Baar-Kreis

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " A L T E S K R A N K E N H A U S " ,
Änderungen und Ergänzungen in Teilbereichen des
Bebauungsplanes "Im Herrengarten".

1.0. Das Planungsgebiet

1.1. Abgrenzung des Planungsgebietes (Geltungsbereich):

Der Geltungsbereich hat die Form eines Kreisabschnittes und ist begrenzt

- Im Nordosten durch die südliche Grenze der Bräunlinger Straße
- Im Südosten durch den Kanal (Flurst.-Nr. 355) und
- Im Westen durch die östliche Grenze der Bundesbahntrasse (Flurst.-Nr. 2652).

1.2. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches:

Prägend für den gesamten Geltungsbereich ist das unter Denkmalschutz gestellte Alte Krankenhaus.

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan "Im Herrengarten" war der Abbruch des Gebäudes vorgesehen, über seine Fläche sollte der endgültige Anschluß der Keltensstraße an den Töpferweg und die Bräunlinger Straße hergestellt werden. Der derzeitige provisorische Anschluß erfolgt über ausgebaute Wege auf den beiden Traufseiten des Alten Krankenhauses. Entsprechend dem bisher gültigen Bebauungsplan "Im Herrengarten" sind der Töpferweg einschließlich Wendehammer und der südliche Teil der Keltensstraße ebenfalls einschließlich Wendehammer komplett hergestellt.

Von den zehn Bauparzellen des südlichen Teiles der Keltensstraße sind sieben Bauparzellen mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Die Flächen im Bereich des Töpferweges sind weder entspr. dem bisherigen Bebauungsplan parzelliert noch bebaut.

Im Osten des Geltungsbereiches stehen zur Bräunlinger Straße zwei Wohngebäude (Haus Nr. 6, eingeschossig, Altbau und Haus Nr. 4, zweigeschossig, relativer Neubau).

1.3. Topographie und bisherige Nutzung der Flächen:

Das gesamte Gebiet des Geltungsbereiches ist als nahezu eben zu bezeichnen, wobei das natürliche, noch unbebaute Gelände im Bereich des Töpferweges durchschnittlich ca. 0,80 m unter Fahr- bahnoberkante liegt.

Entlang der gesamten südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches erstreckt sich eine durchgehende, naturbelassene Böschung zum angrenzenden Kanal.

Entlang der gesamten westlichen Grenze des Geltungsbereiches erstreckt sich der nach Süden kontinuierlich ansteigende Damm der eingleisigen Bundesbahnstrecke.

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Im Herrengarten" war für den gesamten Geltungsbereich Wohnbebauung (WA) vorgesehen, insgesamt sind (s.Ziff. 1.2.) zwölf Grundstücke bebaut.

2.0. Erwägungen zum Aufstellungsbeschluß

(Notwendigkeit zur Änderung bzw. Ergänzung in Teilbereichen des bisherigen Bebauungsplanes "Im Herrengarten".)

Eine Realisierung des bisherigen Erschließungskonzeptes ist nicht möglich, da das Alte Krankenhaus zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellt wurde. Die gesamte Anbindung der bereits ausgeführten Teilerschließungen (Töpferweg und südliche Keltens- straße) an die Bräunlinger Straße muß neu konzipiert werden.

Ferner beabsichtigt ein Investor, das Alte Krankenhaus unter Berücksichtigung denkmalschützender Auflagen zu einem ART-HOTEL umzubauen. Enthalten sollen sein: Beherbergung, Gastronomie und diverse Künstler-Werkstätten innerhalb des Gebäudes und in speziellen, individuell gestalteten Pavillons auf den östlichen Freiflächen neben dem Alten Krankenhaus (die hier bisher vorge- sehene Wohnbebauung entfällt vollständig).

Aus Gründen der besseren städtebaulichen Einordnung in Kombi- nation mit dem zu erhaltenden Alten Krankenhaus und wegen des veränderten Bedarfs an Wohnungseigentum wird ebenfalls der ge-

samte Bereich um den Töpferweg neu geplant und festgesetzt (siehe Ziffer 3 der Begründung).

Ferner wird für die große Parzelle im Osten des Geltungsbereiches (Flurst.-Nr. 434 - Haus Nr. 4 Bräunlinger Straße) eine verdichtete Bebauung ermöglicht.

Außerdem werden die im bisherigen Bebauungsplan "Im Herrngarten" enthaltenen verkehrstechnischen Festsetzungen mit erheblichem ungenutzten Flächenbedarf (Sichtfelder etc.) aufgehoben.

Der Bebauungsplan kann in seinen wesentlichen Teilen kurzfristig in Gang gesetzt werden: Herstellung der endgültigen Verbindung zwischen Keltenstraße und Töpferweg, Bau der Planwege A und B und notwendige Verlegung des öffentlichen Entwässerungskanales im Bereich der Wendeplatte des Töpferweges bis zur Bräunlinger Straße. Die vorgeschlagenen Baugrundstücke können dann sofort bebaut werden.

Für einen kleineren Bereich des Bebauungsplanes ist entgegen den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet" statt "Wohngebiet" vorgesehen. Der Gesamtcharakter des Gebietes wird hierdurch eher verbessert, da - wie bereits erläutert - mit dem Erhalt des Alten Krankenhauses eine wesentlich bessere und interessantere neue Nutzung verbunden ist.

3.0. Städtebauliches Planungskonzept

3.1. Gliederung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Der größere Teil der Bauflächen sind als Allgemeine Wohngebiete (WA), lediglich das Alte Krankenhaus und die im Osten angrenzenden Flächen sind als Sondergebiet ausgewiesen.

3.2. Verkehrserschließung

Die bereits vorhandene Verkehrserschließung wird lediglich im Bereich des Alten Krankenhauses verlegt und an den Rändern detailliert gestaltet.

Für alle Einzel- und Doppelhausbebauungen wird der ruhende Verkehr auf den jeweiligen Grundstücken vorgeschrieben.

Für die verdichteteren Bauungen wird der ruhende Verkehr wie folgt festgesetzt:

- Das Sondergebiet erhält eine separate Parkplatzanlage westlich der Einmündung des öffentlichen Verkehrs in die Bräunlinger Straße. Diese Anlage kann erforderlichenfalls auch durch eine gleichgroße Tiefgarage ergänzt werden, die zusätzliche Fläche für eine Rampe zur Tiefgarage ist im zeichnerischen Teil des Bauungsplanes nachgewiesen. Die Tiefgarage wird jedoch nicht verpflichtend festgesetzt.
- Für die Reihenhausbauung ist eine Sammelgaragenanlage (Garagenhof) festgesetzt, deren Zufahrt durch Fahrrecht (FR) über die zuvor beschriebene Parkplatzanlage gesichert wird.

Durch die Lage beider Anlagen (Garagenhof und Parkplatz) wird zumindest für einen Teil der Reihenhäuser der Verkehrslärm der Bräunlinger Straße reduziert.

3.3. Bauungskonzept

Im bereits bebauten Bereich der Keltenstraße werden die Festsetzungen des bisherigen Bauungsplanes "Im Herrengarten" im wesentlichen übernommen, der Charakter einer lockeren Bauung mit Einzelgebäuden auf relativ großen Baugrundstücken soll unverändert erhalten bleiben.

Entwurfskonzept für die gesamte neue Wohnbauung im Nordwesten des Geltungsbereiches ist:

Die zum Alten Krankenhaus fächerförmige Orientierung der zeilenartigen Bauung und die nach Norden hin zunehmende Verdichtung (von freistehenden, eingeschossigen Einzelhäusern über zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser bis zur verdichteten Reihenhausbauung).

Die vorwiegenden Firstrichtungen der Wohngebäude verlaufen von West nach Ost, diese Gebäude sind besonders für Sonnenenergienutzung geeignet.

Die Festsetzungen für die Bebauungen im Osten des Geltungsbereiches sollen entgegen den bisherigen Festsetzungen eine etwas dichtere Bebauung und eine aufeinander abgestimmte städtebauliche Gesamtstruktur ermöglichen.

Das Sondergebiet ist in zwei Teile gegliedert:

- der denkmalgeschützte Bau des Alten Krankenhauses ohne zusätzliche wesentliche Erweiterungsmöglichkeiten, aber mit notwendiger, intensiver Gestaltung der Außenanlagen.
- die noch unbebauten östlichen Flächen des Sondergebietes. Für diese wurden nur wenige grundsätzliche Festsetzungen getroffen (maximale Höhe und Bauweise), um gegebenenfalls alternative Bebauungen zu ermöglichen: Entweder eine lockere Bebauung mit wenigen Einzelpavillons, z.T. in freien und geschwungenen Formen oder eine etwas dichtere Bebauung bis max. zwei Geschosse für Hotelzimmer.

4.0. Begründung einzelner Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 der Bebauungsvorschriften).

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-1) im Westen und im Süden des Geltungsbereiches werden einige Nutzungen ausgeschlossen. Diese ausgeschlossenen Nutzungen wären bereits einzeln und nur in Teilbereichen auf den vorhandenen und geplanten Erschließungen verkehrstechnisch nicht vertretbar. Außerdem würde der Charakter des Gesamtgebietes stark beeinträchtigt werden.

Für das kleinere Allgemeine Wohngebiet (WA-2) im Osten des Geltungsbereiches ist diese umfangreiche Nutzungseinschränkung nicht erforderlich, die direkte, ungehinderte Erschließung von der Bräunlinger Straße aus ist gesichert, ein unmittelbarer Bezug zum Eingangs- und Hauptbereich des Sondergebietes besteht nicht. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hier ausgeschlossen. Für Gartenbaubetriebe ist die vorhandene Fläche zu klein, eine Tankstelle würde den Gesamtcharakter des Gebietes verfälschen.

Im Sondergebiet werden die zugelassenen künstlerischen Werkstätten begrenzt auf die Werte von nicht störenden Handwerksbetrieben im Allgemeinen Wohngebiet. Die beabsichtigte Funktion

des ART-HOTELS wird damit nicht eingeschränkt, eine Beeinträchtigung der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete ist nicht zu erwarten.

4.2. Das Maß der baulichen Nutzung (§ 2 der Bebauungsvorschriften)

Im Sondergebiet wird auf die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) verzichtet.

Im westlichen Teil des Sondergebietes (denkmalgeschütztes Altes Krankenhaus) ist auf Grund der begrenzten Zahl der Vollgeschosse und der eng um das vorhandene Gebäude geführten Baugrenzen eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ausgeschlossen.

Für den östlichen, noch unbebauten Teil wurden eine generelle Höhenbegrenzung und ein relativ enges Baufenster festgesetzt.

4.3. Bauweise (§ 3 der Bebauungsvorschriften)

Für die noch unbebauten Flächen im Westen des Geltungsbereiches ist entsprechend den Erläuterungen in Ziff. 3.3. der Begründung eine von Süden nach Norden hin zunehmende Verdichtung vorgesehen. Dieses Konzept wird u.a. auch über entsprechende Festsetzungen bezüglich der Bauweise gesichert.

4.4. Begrenzung der Firsthöhen (§ 5/3 der Bebauungsvorschriften)

Mittels Eintragung in die Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teiles ist für die nordwestlichen Baugebiete (WA-1) eine maximal zulässige Firsthöhe (gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses) festgesetzt. Damit wird gesichert, daß bei den relativ dicht hintereinanderliegenden Bauzeilen der Reihenhausbebauung keine gegenseitige Verschattung eintritt.

Im noch unbebauten östlichen Teil des Sondergebietes ist ebenfalls eine Höhenbegrenzung festgesetzt (9,00 m). Sie dient z.T. als Ersatz für das bewußt offengelassene Maß der baulichen Nutzung (siehe Ziff. 4.2. der Begründung).

4.5. Stellplätze und Garagen (§ 6 der Bebauungsvorschriften)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auch angestrebt, möglichst viele Grünflächen zu erhalten und zu gestalten. Dies trägt besonders zur Steigerung des Wohnwertes bei. Aus diesem Grunde werden entsprechende Festsetzungen zur Lage von Garagen in § 6/2 und zu den Belägen von Stellplätzen und Vorfahrten in § 6/7 getroffen.

4.6. Bepflanzungsvorschriften

§ 8 Gestaltung der baulichen Anlagen/Bebauungsvorschriften
Bezüglich § 8/8 (Fassadenbegrünung) und bezüglich § 11/2, 4, 5, (Bepflanzungen) wird auf eine Vielzahl von Wirkungen in städtebaulicher, ökologischer, aber auch ökonomischer Hinsicht hingewiesen:

- die Verbesserung des Landschaft- und Ortsbildes,
- die Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes,
- die Schaffung zusätzlicher Grünflächen,
- die Rückgewinnung von Grünflächen als Kompensationsmaßnahme,
- die Verzögerung des Abflusses von Niederschlagwasser und
- die Verbesserung des Kleinklimas.

4.7. Gebäudebeheizung

Das gesamte Gebiet ist bereits an das regionale Gasversorgungsnetz angeschlossen und erfüllt damit das Ziel einer möglichst umweltfreundlichen Beheizung.

Unter der gleichen Zielsetzung müssen alle noch nicht bebauten Grundstücke und das Sondergebiet an die Gasversorgung angeschlossen werden. Im Zusammenhang mit dem Verkauf der im städtischen Besitz befindlichen Grundstücke verfolgt die Stadt Hüfingen jeweils die gleiche Zielsetzung zum Anschluß an die vorhandene Gasversorgung. Aus gleichem Grunde sollen bei den jeweiligen Baumaßnahmen vorrangig Brennwertkessel eingebaut werden. Unter der gleichen Zielsetzung ist für zusammenhängende, größere Baumaßnahmen (Reihenhausbebauung und das ART-HOTEL) jeweils die Errichtung einer Blockheizkraftanlage anzustreben. Bei der Reihenhausbebauung ergäbe sich dabei eine rationelle Verwaltung mit den übrigen Gemeinschaftseinrichtungen (Garagenhof, Grünflächen und Erschließungswege).

Um auch den gehobenen Wohnansprüchen entgegenzukommen, wird die Verfeuerung von trockenem, naturbelassenem Holz in offenen Kaminen oder Kachelöfen als vorübergehende Zusatzwärmequelle, jedoch nicht zur alleinigen Gebäudebeheizung, zugelassen, da trockenes Kaminholz verhältnismäßig "umweltfreundlich" verbrennt.

4.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR, FR, LR).

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die folgenden diesbezüglichen notwendigen Festsetzungen getroffen:

- Parkplatzanlage (dem Sondergebiet zugeordnet)
Fahrrecht (FR) zum Garagenhof der Reihenhausbauung.
Eine direkte Zufahrt zum Garagenhof von der Bräunlinger Straße aus ist an dieser Stelle verkehrstechnisch ungeeignet, da sie zu nah am Bahnübergang läge und eine sehr unübersichtliche Zufahrt hätte.
- Die Erschließungswege der Reihenhäuser führen über die jeweiligen Privatgrundstücke bzw. bei der östlichen Reihenhausbauzeile über die Gemeinschaftsfläche. Gesichert sind deshalb die Erschließungswege durch ein Gehrecht (GR) für alle angrenzenden Eigentümer und ein Leitungsrecht (LR) zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgung.
- Östlich des Bahndammes sind über die jeweiligen Privatgrundstücke Leitungsrechte (LR) von ca. 125,0 m Gesamtlänge für die öffentliche Ver- und Entsorgung aus dem westlich der Bahn gelegenen Gewerbegebiet festgesetzt. Auf Grund des entwickelten Bebauungsplankonzeptes ist die Verlegung des Kanales in diesen Bereich voraussichtlich erforderlich.

5.0. Ver- und Entsorgung

5.1. Wasserversorgung

Das Baugebiet wird durch Anschluß an die öffentliche Wasserleitung versorgt. Auf Grund der vorhandenen Kapazitäten kann die Wasserversorgung als gesichert angesehen werden.

5.2. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz und ist mit der Sammelkläranlage in Donaueschingen verbunden. Die Entsorgung kann somit als gesichert angesehen werden.

5.3. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt zukünftig über die einheitliche Regelung im Landkreis Schwarzwald-Baar.

5.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung obliegt dem Kraftwerk Laufenburg und ist als gesichert anzusehen.

6.0. Flächenermittlungen

Hinweis: Die Flächen der mit Arbeitsnummern bezeichneten und vorgeschlagenen Parzellen sind CA-Werte (zeichnerisch ermittelt), die Flächen der mit Flurstücksnummern bezeichneten Parzellen wurden nachrichtlich vom Grundbuchamt übernommen.

6.1. Netto-Wohnbauland (Baugrundstücke)

Allgemeines Wohngebiet WA-1

Reihenhäuser (Hausgruppen II)

Arbeits-Nr. 1	235 qm
Arbeits-Nr. 2	182 qm
Arbeits-Nr. 3	189 qm
Arbeits-Nr. 4	195 qm
Arbeits-Nr. 5	172 qm
Arbeits-Nr. 6	179 qm
Arbeits-Nr. 7	236 qm
Summe Reihenhausgruppe A	1.388 qm
Arbeits-Nr. 8	335 qm
Arbeits-Nr. 9	208 qm
Arbeits-Nr. 10	221 qm
Arbeits-Nr. 11	231 qm
Arbeits-Nr. 12	598 qm
Summe Reihenhausgruppe B	1.593 qm

Arbeits-Nr. 13	285 qm	
Arbeits-Nr. 14	192 qm	
Arbeits-Nr. 15	195 qm	
Arbeits-Nr. 16	195 qm	
Arbeits-Nr. 17	495 qm	
Summe Reihenhäusergruppe C	1.362 qm	
Reihenhäuser Zwischensumme		4.343 qm
zuzüglich gemeinsame Garagen- und Grünfläche (ca. 44,5 qm je Haus)		756 qm
Reihenhäuser insgesamt		5.099 qm

Einzelhausparzellen Töpferweg, geplant

Arbeits-Nr. 1(I)	722 qm	
Arbeits-Nr. 2(I)	734 qm	
Arbeits-Nr. 3(I)	607 qm	
Arbeits-Nr. 4(I)	868 qm	
Arbeits-Nr. 5(II)	826 qm	
Arbeits-Nr. 6(II)	559 qm	
Zwischensumme		4.316 qm

Einzelhausparzellen Keltenstraße,
Bestand und vorwiegend bebaut.

Flurst.-Nr. 3019		
Keltenstr. 7, bebaut	1.108 qm	
Abgang ca. 8,0 qm		
Flurst.-Nr. 3021		
Keltenstr. 9, bebaut	1.104 qm	
Flurst.-Nr. 3022		
Keltenstr. 4, bebaut	945 qm	
Flurst.-Nr. 3023		
Keltenstr. 11, bebaut	931 qm	
Flurst.-Nr. 3024		
Keltenstr. 6, bebaut	1.069 qm	
Flurst.-Nr. 3025		
Keltenstr. 13, bebaut	851 qm	
Flurst.-Nr. 3026		
Keltenstr. 8, unbebaut	928 qm	
Flurst.-Nr. 3027		
Keltenstr. 15, bebaut	989 qm	
Flurst.-Nr. 3028		
Keltenstr. 10, unbebaut	1.322 qm	
Flurst.-Nr. 3029		
Keltenstr. 17, unbebaut	1.640 qm	
Zwischensumme		10.887 qm

Allgemeines Wohngebiet WA-2

Im Osten des Geltungsbereiches
(Bräunlinger Str. 4 und 6)

Flurst.-Nr. 435
Haus Nr. 6 bebaut 679 qm

Flurst.-Nr. 434
Haus Nr. 4 bebaut

aufgeteilt in drei
Einzelparzellen

-nördl. bebaut 984 qm
-südl. geplant 1.295 qm
-östl. geplant 1.102 qm

Gesamt 3.381 qm

Zwischensumme 4.060 qm

Netto-Wohnbau land insgesamt 24.362 qm

6.2. Netto-Bau land

Sondergebiet (S0)

Westlicher Teil mit:

Altem Krankenhaus, Teile der
Flurstücke 3010, 3011, 3016,
3020, 436 (Keltenstr.)
(zeichnerisch ermittelt) 2.312 qm

Östlicher Teil, noch unbebaut, mit:

Flurst.-Nr. 3009 und Teilen der
Flurstücke Nr. 3016, 3017
(zeichnerisch ermittelt) 2.182 qm

Zwischensumme 4.494 qm

zuzügl. Fläche für Stellplätze
und evtl. Tiefgarage
(z.T. aus bisherigen Flur-
stücken Nr. 3012 und 3014 1.294 qm

Netto-Bau land Sondergebiet insgesamt 5.788 qm

6.3. Öffentliche Flächen

- Straßen

Keltenstraße südl. Teil
teilweise Flurst.-Nr. 436
(jedoch zeichn. ermittelt) 1.170 qm

Keltenstr. neue Trasse
z.T. aus Flurst.-Nr.
3011 und 3020 430 qm

Töpferweg, z.T. aus
Flurst.-Nr. 3008 (bisherige
Straße, jedoch reduziert)
und z.T. aus Flurst.-Nr. 436
(bisheriger Anteil Keltenstr.) 1.142 qm

Zwischensumme 2.742 qm

- Öffentliche Wege

Planweg A
Verbindung Bräunlinger Str.
zum Töpferweg
Fläche aus Flurst.-Nr.3015 244 qm

Planweg B
Erschließung Einzelhaus-
Parzellen Nr. 2-6
Fläche aus Flurst.-Nr.3015 220 qm

Planweg C Bestand
Flurst.-Nr. 3018 133 qm

Zwischensumme 597 qm

- Verkehrsgrün und
öffentliche Stellplätze

Verkehrsgrün
westl. Bereich Bräunlinger Str.
aus Flurst.-Nr. 441/5
368 + 70 qm (westl.Dreieck) 591 qm

Verkehrsgrün bzw. neuer Gehweg
östl. Bereich Bräunlinger Str.
entspr. Flurst.-Nr. 441/8 322 qm

Verkehrsgrün und öffentliche
Stellplätze im Töpferweg 418 qm

Verkehrsgrün und evtl. öffentl.
Stellplätze im Neubaubereich
der Keltenstraße 198 qm

Öffentliche Parkanlage
nördl. Töpferweg 278 qm

Öffentliche Parkanlage
östl. Spitze des Geltungsberei-
ches, vorh. Flurst.-Nr. 433/2 340 qm

Zwischensumme 2.147 qm

- Summe aller öffentlichen Flächen 5.486 qm

6.4. Zusammenstellung

aus 6.1. Netto-Wohnbauland	24.362 qm	68,37 %
aus 6.2. Sondergebiet	5.788 qm	16,24 %
aus 6.3. öffentliche Flächen	5.486 qm	15,39 %
<hr/>		
Gesamtfläche des Geltungs- bereiches	35.636 qm	100,00 %
<hr/>		

6.5. Kontrollzusammenstellung der bisherigen Flurstücke

433/2	Stadt, Grünfläche	339
434	Haus Bräunlinger Str. 4	3.381
435	Haus Bräunlinger Str. 6	679
436	Stadt, Keltenstraße	1.868
441/5	Stadt, Streifen neben Bräunlinger Str.	368
441/8	Stadt, Streifen neben Bräunlinger Str.	321
3008	Stadt, derzeit Töpferweg	843
3009	Stadt, zukünftig ART-Hotel	874
3010	Stadt, zukünftig ART-Hotel	830
3011	Stadt, zukünftig z.T. Straße	692
3012	Stadt, zukünftig z.T. Parkplatz	1.639
3013	Stadt, zukünftig z.T. Privatparz.	1.498
3014	Stadt, zukünftig z.T. Straße und ART-Hotel	1.519
3015	Stadt, zukünftig Reihen- und Einzelhäuser	7.307
3016	Stadt, zukünftig ART-Hotel	635
3017	Stadt, zukünftig ART-Hotel	978
3018	Stadt, Weg zum Kanal	133
3019	Privat, Haus Keltenstr. 7	1.108
3020	Stadt, zukünftig z.T. ART-Hotel u. neue Keltenstr.	845
3021	Privat, Haus Keltenstr. 9	1.104
3022	Privat, Haus Keltenstr. 4	945
3023	Privat, Haus Keltenstr. 11	931

3024	Privat, Haus Keltenstr. 6	1.069
3025	Privat, Haus Keltenstr. 13	851
3026	unbebaut, Keltenstr. 8	928
3027	Privat, Haus Keltenstr. 15	989
3028	unbebaut, Keltenstr. 10	1.322
3029	unbebaut, Keltenstr. 17	1.640
Gesamtfläche innerhalb des Geltungs- bereiches entspr. der bish. Parzellierung		35.636 qm
(entspricht Gesamtfläche Ziff. 6.4.- neue Aufteilung)		3,5636 ha =====

6.6. Geschätzte Anzahl der
Wohneinheiten (ohne SO-Gebiet)

Reihenhäuser	17 Häuser x 1,0	ca. 17 WE
Einzelhäuser eingeschossig	14 Häuser x 1,5	ca. 21 WE
Einzelhäuser zweigeschossig	6 Häuser x 2,0	ca. 12 WE
Insgesamt	37 Häuser	ca. 50 WE
Geschätzte Anzahl der Einwohner		ca. 150 EW

Hüfingen, den 09.09.1993

.....
(Knapp)
Bürgermeister

