

Stadt Hornberg
Ortenaukreis
W 6095

Anlage: 2
Fertigung: 1

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Gasthaus Röble" im Ortsteil Niederwasser

I. Planungsabsichten

I.1 Allgemeines

Die Stadt Hornberg liegt im Mittleren Schwarzwald, ca. 45 km südöstlich von Offenburg. Zusammen mit den Stadtteilen Niederwasser und Reichenbach hat sie ca. 4.500 Einwohner. Die Stadt Hornberg ist ein bekanntes Touristenziel, vor allem aufgrund der vielen Läden, in denen Schwarzwälder Kuckucksuhren und sonstige für den Schwarzwald typische Artikel verkauft werden. Diese Läden findet man vor allem im Stadtteil Niederwasser, in dem sich auch das Planungsgebiet dieses Bebauungsplanes befindet. Niederwasser liegt ca. 3 km südlich von Hornberg.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Hornberg ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 09.07.1979 wirksam geworden. Dieser Flächennutzungsplan ist inzwischen dreimal punktuell geändert worden. Die zweite Fortschreibung ist am 21.07.1999 wirksam geworden. Die parallel durchgeführte dritte Fortschreibung zur Sicherung von Standorten für Windkraftanlagen ist am 23.12.1998 wirksam geworden.

Die Stadt Hornberg wird noch im Jahr 2000 das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einleiten.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet bzw. als Grünfläche ausgewiesen. Deshalb entwickelt sich der Bebauungsplan auch nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan und bedarf daher der Genehmigung des Landratsamtes Ortenaukreis.

I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Der Schwarzwald-Tourismus ist – wie in anderen Mittelgebirgen Deutschlands – rückläufig. Nur in den neuen Bundesländern werden leichte Zunahmen registriert. Doch wird man auch dort mit Einbußen leben müssen. In der Schweiz fehlen die Gäste, und in der Alpenrepublik Österreich sind drastische Rückgänge zu erwarten. Trotz allem ist die Stadt Hornberg sehr bemüht, auf dem immer schwieriger werdenden Touristikmarkt mit guten Angeboten präsent zu sein.

Der Tourismus und die Besucherzahlen haben auch in Hornberg in den letzten Jahren stark abgenommen. Der Einzelhandel, der vom Tourismus lebt, soll unterstützt werden. Durch diesen Bebauungsplan soll zum einen der Bestand gesichert, zum anderen die Möglichkeit geschaffen werden, daß die Läden sich auch baulich in einem verträglichen Maß erweitern können.

I.4 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Niederwasser direkt an der Bundesstraße 33 - Offenburg – Villingen-Schwenningen. Dieses Gebiet ist ca. 3 km von der Ortsmitte entfernt und weist eine Fläche von ca. 2,1 ha auf. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um topographisch bewegtes Gelände, das von Westen nach Osten hin ansteigt.

I.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei den im Planungsbereich liegenden Grundstücken handelt es sich um Gemeinde- und Privateigentum.

Es sind jedoch keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

II. Planung

II.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der § 1 - 4, 8 - 10 und 202 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (BGI S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.07.1999 (GBl. S. 292) sowie des Bodenschutzgesetzes (BodschG) vom 24.06.1991 (GBl Baden-Württemberg S. 434) aufgestellt.

II.2 Städtebauliche Festsetzungen

Das nutzbare bzw. bebaubare Plangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen. Gemäß dem Bestand wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei Vollgeschosse, straßenseitig zur B 33, begrenzt.

Um eine sinnvolle wohnliche Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, wurde eine Dachneigung – je nach Bereich – zwischen 30 und 50 ° festgesetzt. Als Dachform sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Da in diesem Gebiet die Gebäude bereits fast alle bestehen, orientieren sich die Festsetzungen am Bestand, um diesen zu sichern und ihm die Möglichkeit zu geben, sich maßvoll zu erweitern. Da dieses Gebiet vor allem für die Touristikbranche gesichert werden soll, wird folgende Nutzung ausgeschlossen:

→ Vergnügungsstätten

Um eine gewisse Flexibilität zu erreichen, wurden Baufenster-Bänder ausgewiesen. So kann man individuell auf die entsprechenden Wünsche und Bedürfnisse des jeweiligen Betriebes reagieren.

II.3 Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 33.

Aus diesem Grund wurde eine Schallpegel-Berechnung erarbeitet, die die durch den Kraftfahrzeugverkehr auf dieser Straße verursachte Lärmeinwirkung auf das Plangebiet prognostiziert.

Aufgrund der örtlichen und baulichen Gegebenheiten ist die Realisierung von „aktiven“ Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden nicht möglich. Deswegen müssen „passive“ Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden vorgenommen werden. Die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz von Gebäudeaußenbauteilen werden für die Gebäudefassaden in den Bebauungsvorschriften angegeben. So wird der in das jeweilige Gebäudeinnere übertragene Lärm auf ein zumutbares Maß begrenzt.

II.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße 33, die von Norden nach Süden durch das Planungsgebiet läuft. Von ihr aus werden die Gebäude beidseitig erschlossen. Aufgrund der geringen Plangebietstiefe gibt es keine interne Erschließung. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine große Parkplatzanlage.

Werbeanlagen werden in ihrem Standort auf das Baufenster beschränkt. Sollen sie außerhalb der im Lageplan ausgewiesenen Baufenster errichtet werden, müssen sie einen Mindestabstand von 5 m, gemessen ab Fahrbahnkante, einhalten. So werden die Störeinflüsse auf Autofahrer möglichst gering gehalten. Außerdem werden die Sichtverhältnisse entlang der B 33 dadurch nicht verschlechtert.

II.5 Ver- und Entsorgung

Da die Gebäude bereits bestehen, ist auch die Ver- und Entsorgung bereits gesichert. Das Planungsgebiet ist bzw. wird an die vorhandenen Leitungsnetze angebunden.

Die Abwasserbeseitigung im Baugebiet erfolgt über Trennsystem. Das anfallende Abwasser wird – wie im gesamten Stadtteil Niederwasser – über die Verbandskanalisation dem Klärwerk des Abwasserzweckverbandes „Raumschaft Hausach-Hornberg“ zugeleitet. Das anfallende Oberflächenwasser wird in die Gutach abgeleitet. Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Hornberg.

Die bestehenden Gas- und Elektrizitätsleitungen wurden nachrichtlich in den Lageplan übernommen und bei Bedarf über Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsunternehmen gesichert.

Für die elektrische Versorgung des Gebietes ist es notwendig, eine Fläche für den Bau einer 20-/0,4 kV-Trafostation auszuweisen. Hierfür sind im Plan zwei mögliche Standorte eingetragen.

Die Gasfernleitung und die Kabel der GVS sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung gegen Einwirkungen von Außen in einem Schutzstreifen von 6 m Breite verlegt. Der Schutzstreifen ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, zugunsten der GVS dinglich gesichert. Im Schutzstreifenbereich dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitungsanlagen und Kabel, keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der GVS-Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. So ist unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen sowie das Lagern von schwertransportablen Materialien im Schutzstreifenbereich nicht zulässig. In den Bebauungsvorschriften wird auf die einzuhaltenden GVS-Auflagen und technischen Bedingungen für den Schutzstreifenbereich hingewiesen.

II.6 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Die vorgesehene zusätzliche Bebauung stellt keinen wesentlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Bei einer Bebauung der betroffenen Flächen soll als Ausgleichsmaßnahme ein Gehölzstreifen mit einer Breite von 10 m am Südrand des Baugebietes angelegt werden. Dieser soll die Gebäude (neu und Bestand) bei der Ansicht von Süden her optisch abschirmen und als Gehölzstreifen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten bieten.

Um eine zu starke Beschattung der künftigen Gebäude zu vermeiden, sollen Straucharten bzw. niedrige Baumarten gepflanzt werden.

Des weiteren werden Festsetzungen über Dachbegrünung von Flachdachgaragen und Befestigung von oberirdischen freien Stellplätzen, Lagerflächen und Zufahrten getroffen.

II.7 Städtebauliche Daten

MI-Fläche	3.200 m ²
Private Grünfläche	8.580 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.265 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	8.115 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	15 m ²

Gesamtfläche	21.175 m ²
--------------	-----------------------

=====

III. Erschließungskosten

Es fallen keine zusätzlichen Erschließungskosten an.

IV. Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden keine bodenordnenden Maßnahmen hervorgerufen.

Ausgefertigt:
Offenburg /

Hornberg, den **20. Sep. 2000**

Weissenrieder GmbH
Ingenieurbüro für das Bauwesen
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

Stern



.....
Stern, Dipl. Ing. Stadtplanerin



Schwertel

.....
Schwertel, Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt

Änderungsplan

gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 10. OKT. 2000



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature in blue ink]

0005 .992 .0 S

