

Stadt Hornberg  
Ortenaukreis  
W 6051

Anlage: 2  
Fertigung: 1

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zum Bebauungsplan "Niederwasser-Dorf II" im Stadtteil Niederwasser**

#### **1. Allgemeines**

Durch enorme Nachfrage von Bürgern und Bauwilligen aus dem Stadtteil Niederwasser nach Gebäudeeigentum sieht sich die Stadt Hornberg veranlaßt, weiteres Baugelände auszuweisen. Um den dringendsten Bedarf zu decken, hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan "Niederwasser-Dorf II" aufzustellen. Durch die Verwirklichung dieses Baugebietes mit ca. 4 freistehenden Gebäuden und 3 Reihenhäusern á 3 Einheiten kann der Trend, daß junge Bürgerinnen und Bürger abwandern, im wesentlichen gestoppt werden. Derzeit ist es so, daß in Niederwasser nahezu keine Möglichkeiten vorhanden sind, Eigenheime zu errichten. Diese Situation stellt einen solchen Mißstand dar, dem es zu begegnen gilt und Lösungsmöglichkeiten sowie Entwicklungsperspektiven für die Bevölkerung aufzuzeigen. Die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes ist ein solcher Schritt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist im Flächennutzungsplan enthalten.

#### **2. Rechtsverhältnisse**

Das Grundstück Lgb.-Nr. 48, das die größte Fläche im Baugebiet ausmacht, ist im Eigentum der Stadt Hornberg. Deswegen lassen sich auch die Ausgleichsmaßnahmen nach dem Grünordnungsplan durchführen. Mit den anderen Grundstückseigentümern laufen die Grundstücksverhandlungen und man kann davon ausgehen, daß Lösungen gefunden werden, um das Baugebiet auch tatsächlich zu realisieren.

### **3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das Planungsgebiet grenzt im Nordosten an die Straße "Hinterer Dobel", im Osten an eine bestehende Bebauung (Dorfstraße), mit der katholischen Kirche im Süden an Wiesengelände und ein bestehendes Wohnhaus auf Lgb.-Nr. 49 sowie im Westen an Wiesengelände.

Nach den Vorstellungen der Stadt Hornberg und des Ortschaftsrates von Niederwasser wird der Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Bei dem Baugebiet handelt es sich um Hanggelände, welches von Westen nach Osten abfällt. Das Wiesengelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Bebauung erhält der Ortskern von Niederwasser eine sinnvolle Abrundung. Die Gebäudefluchten gehen nicht über die der bestehenden Gebäude auf Lgb.-Nr. 49 und 174 hinaus, ebenso nicht über die der Kirche in Ost-West-Richtung Lgb.-Nr. 1 und Lgb.-Nr. 49.

Ein Teil des Baugebietes (Lgb.-Nr. 47, östlich unterhalb der geplanten Straßen) ist im vorherigen Bebauungsplan als Sondergebiet ausgewiesen. Diese Nutzung (Sondergebiet) wird mit diesem Bebauungsplan aufgehoben. Ein Großteil des Grundstücks Lgb.-Nr. 47, das im Geltungsbereich liegt, wird als private Grünfläche ausgewiesen.

### **4. Städtebauliche Konzeption**

Das Bebauungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Der Plan weist Baugrundstücke für freistehende Häuser wie auch für Reihenhäuser aus. Die Bauweise ist der Landschaft angepaßt, insbesondere auch durch die vorgesehene Dachform. Sie ist wie folgt gegliedert:

II = I Vollgeschoß, ausbaufähiges Dachgeschoß und hangseitiges Untergeschoß

Es wird bezüglich des Stellplatznachweises die Festsetzung getroffen, daß pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Grund dafür ist der zusätzlich zu erwartende ruhende Verkehr, der im öffentlichen Straßenraum nicht aufgenommen werden kann. Die Praxis zeigt, daß ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht ausreicht, den ruhenden Verkehr auf den Privatgrundstücken aufzunehmen.

Das gesamte Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt unterteilt:

Nettobauland	6.295 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	3.545 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrs- und Grünfläche	5.160 m <sup>2</sup>
	-----
Bruttofläche	15.000 m <sup>2</sup>
	=====

Personen und Wohnungen nach Wohnform gegliedert:

Wohnform	Wohneinheiten WE	Belegungsziffer P/WE	Personen
freistehendes Haus 1 Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß ausgebautes Untergeschoß	4	4	16
Reihenhaus 1 Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß	9	3	27
Gesamt	13	3,3	43

Nach Aussagen der Stadtverwaltung werden in diesem Gebiet keine Altlasten irgendwelcher Art oder Haus- und Gewerbemüllablagerungen angetroffen.

## 5. Grünordnung

Der Grünordnungsplan, aufgestellt vom Büro für Freiraumplanung Dipl.-Ing. D. Seliger aus Elchingen-Thalfigen, ist Bestandteil dieser Begründung und in der Anlage beigefügt. Die Pflanzgebote werden verbindlich festgelegt. Die Stadt wird sich bemühen, die im Grünordnungsplan angesprochene Renaturierung des Bachlaufes durchzuführen (Gutachten Seliger Seite 4 Bereich A beachten).

## 6. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der bereits ausgebauten Straße "Hinterer Dobel". Die öffentliche Fläche ist eine Sackgasse und am Ende ist ein Wendehammer vorgesehen. Der vorhandene Fußweg wird im südöstlichen Bereich verlegt und bleibt somit weiterhin erhalten. Das auf Lgb.-Nr. 49 stehende Wohngebäude wird über den vorhandenen Zufahrtsweg an die Erschließungsstraße angeschlossen. Auf der Ostseite der Erschließungsstraße sind Parallel-Parkplätze mit einer Breite von 2,00 m angeordnet. Es sind keine Gehwege vorgesehen. Die Abgrenzung des öffentlichen Verkehrsraumes zu den Bauplatzgrundstücken erfolgt über ein Freibord von je 0,50 m. Die Straße selbst erhält eine Breite von 5,00 m.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert. Die Versorgung erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Hornberg.

Die Abwasserbeseitigung im Baugebiet erfolgt über Trennsystem und wird an die Kanalisation in der Straße "Hinterer Dobel" angeschlossen. Das anfallende Abwasser wird wie im gesamten Stadtteil Niederwasser über die Verbandskanalisation dem Klärwerk des Abwasserzweckverbandes Raumschaft Hausach-Hornberg zugeleitet.

Die niederspannungsseitige Stromversorgung sowie die Leitungen für Telefon werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

## 8. Kosten

Die überschlägigen Brutto-Kosten der Erschließung betragen ca.:

Straßenbau	300.000,-- DM
Wasserversorgung	74.000,-- DM
Kanalisation	225.000,-- DM
Beleuchtung	18.000,-- DM
Vermessung	30.000,-- DM
Begrünung (Ausgleichsmaßnahmen laut Grünordnungsplan)	37.000,-- DM
	-----
Gesamtsumme	684.000,-- DM
	=====

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die generelle Erschließung des im Geltungsbereich liegenden Gebietes und eines eventuell notwendigen Umlegungsverfahrens.

Offenburg, den 28.01.1998

Ausgefertigt:  
Hornberg, den 28. Jan. 1998

Weissenrieder GmbH  
Ingenieurbüro für das Bauwesen  
Otto-Hahn-Straße 12 c  
77652 Offenburg



.....  
(Kerstin Stern)





.....  
(Schwertel, Bürgermeister)