

STADT HORNBERG

BEBAUUNGSPLAN  
UNTERREICHENBACH

BEGRÜNDUNG  
31.05.1989

ORPLAN

ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ORTS- UND  
REGIONALPLANUNG, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

LOCHER - SCHWANTES - SCHWINGE - ZOEPPRITZ  
DIPLOM-INGENIEURE . FREIE ARCHITEKTEN

STAFFLENBERGSTRASSE 34, 7000 STUTTGART 1,  
TELEFON 0711/23 25 58 /59

BEARBEITUNG.

S. ZOEPPRITZ, B. PRIEBE, D. ZILLER, S. OCHS

|                 |   |
|-----------------|---|
| Anlaß           | <p>Der Wohnbauflächenbedarf für Reichenbach konnte seit langem nicht befriedigt werden. Trotz Ausweisungen im Flächennutzungsplan waren die Flächen nicht zugänglich, so daß in der ersten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Alternativen vorbereitet wurden. Nach umfangreichen Vorgesprächen wurden im Flächennutzungsplan Abgrenzungen gefunden, die jetzt im Detail weiter abzustimmen sind. In Unterreichenbach ist der an den engeren Standort gebundene Wohnbauflächenbedarf für einen Ortsteil von immerhin mehr als 700 Einwohnern zu befriedigen. Wenn man allein davon ausgeht, daß die überdurchschnittlich hohe Belegungsdichte in den nächsten 10 Jahren um 10 % abnimmt, entsteht ein Bedarf für etwa 17 Bauplätze. (70 Einwohner: 2,8 EW/WE: 1,5 WE/Bauplatz = 16,6).</p>  |
| Geltungsbereich | <p>Der Geltungsbereich wird im Norden bestimmt durch die Kreisstraße 5362, im Osten durch die Einrichtung zweier Bauplätze östlich des Postgrundstückes 173/1 (48 m) und durch die Westgrenze des Flurstücks 161 (südlich des Reichenbaches). Die Süd- und Westgrenzen ergeben sich aus der Erschließungstiefe einer Hauszeile, die noch von der Talsohle aus erreicht werden kann. Mangels Grundstücksgrenzen oder markanter landschaftlicher Elemente lassen sich die Abgrenzungen verbal schwer fassen. Überlegungen, die im Vorentwurf zur Einbeziehung zweier weiterer Gebäudezeilen geführt hatten - nördlich der Kreisstraße und nördlich des Heilerbauernhofes - wurden zurückgestellt. Diese Bebauungen greifen derart umfassend in die Belange der Landschaftspflege, der Denkmalpflege, des Straßenbaues und der Forstverwaltung ein, daß eine eingehendere Untersuchung und Abstimmung notwendig wird. Zugunsten einer zügigen Realisierung von Teilbereichen wird das Verfahren daher zunächst auf das beschriebene kleinere Gebiet beschränkt.</p> <p>Das Gebiet umfaßt eine Fläche von etwa 1,1 ha.</p>  |
| Situation       | <p>Das Baugebiet Unterreichenbach ist durch eine sehr reizvolle landschaftliche Lage gekennzeichnet. Entlang des Wasserlaufes des Reichenbaches steht ein erhaltenswerter Bewuchs aus Büschen und Bäumen, der Reichenbach selbst liegt in einem stark mäandrierenden Bachbett. Das Gebiet liegt südlich der bislang anbaufreien Kreisstraße 5362, talseits des seitherigen Ortseinganges von Unterreichenbach. Steile, streuobstwiesenbestandene Hänge begrenzen das Tal im Norden und Süden.</p>   |
| Planungsbestand | <p>Nach rechtsverbindlichem Flächennutzungsplan vom Oktober 1988 ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Entgegen den heutigen Ansprüchen an ausserörtliche klassifizierte Straßen ist an die Kreisstraße von Norden her dicht angebaut.</p>   |
| Zielsetzung     | <p>Die Zielsetzung für das Gebietes ist es, unter Bewahrung der natürlichen Qualitäten Wohnbauplätze für Reichenbach anzubieten. Der vorsichtige Umgang mit den landschaftlichen Elementen erfordert dabei Abstriche bei den Abstandsflächen zur Kreisstraße. Bei der Ausformung des Gebietes soll längerfristig eine Anbindung an die vorhandenen Siedlungsansätze erreicht werden.</p>  |
| Festsetzungen   | <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend der Zielsetzung weitgehend allgemeine Wohnbaugebiete festgesetzt. Der Teil des landschaftlich empfindlichen Bereiches zwischen Reichenbach und Kreisstraße, der nicht als Wohngebiet genutzt werden kann, wird entsprechend der seitherigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Das Gebiet bietet 11 Bauplätze.</p> <p>Es wird eine offene Bauweise festgesetzt mit engen Bindungen für die Stellung von Garagen. Die Festsetzung von Dachneigungen, Firstrichtungen und Traufhöhen soll ein ruhiges Gesamtbild sicherstellen.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Bereiche, die in ihren knappen Ausmaßen von 4,75 m Breite für eine wirtschaftliche Erschließung sorgen sollen. Wendeflächen sind für die Benutzung von Pkw dimensioniert, für die Befahrung mit Müllfahrzeugen müssen Kompromisse eingegangen werden (Rückwärtsstoßen beim Wenden). Die östlich im Anschluß an das Postgebäude befindliche Grundstücke werden, wie auch die angrenzende vorhandene Bebauung, direkt von der Kreisstraße erschlossen. Ein Mindestabstand von 7 bis 8 m wird durch die Baugrenzen vorgege-</p> |

ben. Die Kreisstraße verlangt im allgemeinen eine 15 m tiefen Abstandsstreifen, der jedoch nicht eingehalten werden kann, soll eine Bebauung überhaupt möglich sein. Eine Befreiung von dieser Abstandsvorschrift ist Voraussetzung für eine Realisierung des Bebauungsplanes.

Die vorhandene Hauptabwasserleitung wird über ein Leitungsrecht auf den betroffenen Grundstücken gesichert.

Eine das Gebiet querende 20-KV-Freileitung soll an den südlichen Gebietsrand verlegt werden, um eine freie Bebaubarkeit und einen sicheren Bauablauf zu ermöglichen.

Die Vielzahl von Niederspannungsfreileitungen, die das Gebiet zerschneiden, soll durch Kabel abgelöst werden; damit wird neben den oben angeführten Belangen auch das Landschafts- und Siedlungsbild gepflegt.

Ein 4 m breiter Uferschutzstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante darf aus Gründen der Hochwasserabflußsicherung, der Gewässerunterhaltung und der Sicherung der Lebensräume der Tiere und Pflanzen nicht verändert werden. Darüberhinaus wird auf folgendes hingewiesen: Auffüllungen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. mit Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Die Errichtung der Brücke über den Reichenbach bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

Zur Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser reicht nach der Reduzierung der Bauflächen die örtliche Quelle "Schwicksbach" aus. Eine Schüttung von 0,3 bis 0,4 Lit/sec ergibt für 140 zu versorgende Einwohner 185 - 247 Liter pro Tag.

|                         |   |             |        |
|-------------------------|---|-------------|--------|
| Bodenordnung            | Die Bau- und Erschließungsflächen sind auf wenige Grundstücke verteilt, die Grundstückseigner sind zur Veräußerung bereit. So kann das Gebiet über eine freiwillige Umlage erschlossen werden. Baugenehmigungen sollten erst erteilt werden, wenn alle Verträge zur Bodenordnung vorliegen. |             |        |
| Kosten und Finanzierung | Für die Realisierung des Bebauungsplanes werden der Gemeinde voraussichtlich folgende Kosten entstehen:   |             |        |
|                         | Beitragfähige Erschließungskosten<br>(Straße incl. Brücke, Damm)  | ca. 189     | TDM    |
|                         | Wasser, Abwasser incl. Zuleitung Wasser<br>von Speicheracker  | ca. 380     | TDM    |
|                         | Summe   | ca. 569     | TDM    |
|                         | Zur Finanzierung können eingesetzt werden:<br>90 % der beitragsfähigen Kosten   | ca. 170     | TDM    |
|                         | Verbleiben  | ca. 399     | TDM    |
| Flächenbilanz           | Die Gesamtfläche des Bebauungsgebietes verteilt sich auf folgende Nutzungsanteile:  |             |        |
|                         | - Wohnen, allgemein   | ca. 0,63 ha | (57 %) |
|                         | - Verkehrsfläche  | ca. 0,16 ha | (14 %) |
|                         | - Versorgungsfläche (Post)  | ca. 0,06 ha | (5 %)  |
|                         | - Grünfläche, öffentlich  | ca. 0,14 ha | (13 %) |
|                         | - Wasserfläche  | ca. 0,11 ha | (10 %) |
|                         | Summe   | ca. 1,10 ha |        |



Bürgermeisteramt  
  
 Schwertel, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

13. Juli 1989

Offenburg, den 26. MRZ. 1990

Landratsamt Ortenaukreis



*Kraus*

Schwertel, Bürgermeister  
Bürgermeisteramt

