

S t a d t F u r t w a n g e n

Gemarkung Neukirch

S c h w a r z w a l d - B a a r - K r e i s

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Hinterm Wald"

1. Allgemeines - Planungsabsichten

Das Baugebiet "Hinterm Wald" liegt nordöstlich des Ortsetters Neukirch an einem Nord - Westhang unterhalb der Bundesstraße B 500 mit einer Höhenlage zwischen 960 und 1 000 m über NN.

Aufstellungsbeschluß: 25. Mai 1981

Die öffentliche Beteiligung der Bürger zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2a Abs. 1 BBauG im Rahmen einer Bürgerversammlung war am 12. November 1981.

Die Haupterschließung erfolgt von der Schwarzwaldstraße, die als Verbindungsstraße zwischen der B 500 und des Ortskernes vorhanden ist und von der K 5752 (ehemals L 127a) Hexenloch - Furtwangen, sowie durch besonders anbaufähige Erschließungsstraßen mit 2 Einmündungen in die Schwarzwaldstraße und einer Einmündung in die K 5752.

Zur weiteren Entwicklung des Stadtteiles Neukirch und Schaffung neuer Wohnflächen für die Neukircher Einwohnerschaft ist das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene Gebiet erforderlich.

Das Planungsgebiet bietet Anschlußmöglichkeiten an das bebaute Wohngebiet "Sommerberg" und ist mit den Grundstücken Flurstück Nr. 73 und 81/4 im Besitz der Stadt Furtwangen.

2. Lage des Planungsgebietes

Das geplante Baugebiet befindet sich in unmittelbarem Anschluß an die bestehende Bebauung an einem Nordwesthang. Im Norden wird der Planungsbereich durch das Hausgrundstück Flurstück Nr. 73 und dem Anwesen Flurstück Nr. 72, im Osten des Geltungsbereiches durch das Grundstück Flurstück Nr. 81/4 und 72 begrenzt, im Südosten durch die Schwarzwaldstraße Flurstück Nr. 286, im Süden durch das Grundstück Flurstück Nr. 285, dem südlichen Grenzverlauf von Lgb.-Nr. 48 bzw. der vorhandenen Bebauung "Sommerberg" und im Westen durch die Kreisstraße K 5752, vormals L 127a.

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 4,3 ha.

3. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist in dem seit 29.06.1978 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen/Gütenbach erfaßt und hieraus entwickelt worden (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG).

Die im Flächennutzungsplan entlang der K 5752 und in mitten des Plangebietes eingetragenen Fläche mit dem Zusatz "Wald austocken" ist für die Überbauung vorgesehen, da eine sinnvolle und kostengünstige Erschließung sonst nicht möglich wäre. Als Ersatz entfallen für die Bebauung die Grundstücke Flurstück-Nr. 72 Teil und 73 Teil. Diese Gebiete sind im Flächennutzungsplan für die Überbauung vorgesehen.

4. Bauliche Nutzung

Die neue Planung ist mit dem angrenzenden Bestand in Einklang gebracht worden, um zu gewährleisten, daß die Verträglichkeit mit den vorhandenen Anlagen gegeben ist. Die Nutzung ist auf die Bedürfnisse des Ortsteiles Neukirch abgestimmt und soll harmonisch in die Umgebung eingepaßt werden und den dörflichen Charakter beibehalten.

Als Zwangspunkt ist das landwirtschaftliche Anwesen E. Scherzinger Flurstück Nr. 72 zu berücksichtigen, dieses weist ein Krüppelwalmdach auf.

Das Baugelände ist als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Nicht zugelassen sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen Nr. 2, 3, 4 und 5.

5. Bauweise

Festgesetzt wurde die "Offene Bauweise" gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Um zu gewährleisten, daß talseits Garagen, entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden können, wurde hier die besondere Bauweise festgelegt, in der abweichend von der LBO größere sichtbare Wandflächen errichtet werden dürfen.

6. Öffentliche / private Grünflächen

Im mittleren Teil des Baugebietes ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Dieser Bereich dient zur Durchlüftung und Auflockerung des Gebietes, die Fläche kann in den Sommermonaten von privater Seite genutzt werden.

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine lockere, bodenständige Bepflanzung in Anlehnung an das Pflanzungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG vorgesehen. Vorhandene Bäume sind weitgehendst zu erhalten, abgehende durch neue zu ersetzen. Weiterhin wird das Baugebiet vom benachbarten nördlichen und westlichen Wald beeinflusst. Die restliche Waldfläche im westlichen Teil des Plangebietes entlang der K 5752 darf ausgestockt werden.

Im Osten des Baugebietes ist eine 10 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche muß intensiv mit Laubgehölzer als Naturhecke bepflanzt werden, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG, sie dient als Schutzzone gegenüber der freien Landschaft.

Auf den privaten Flächen ist eine lockere, abwechslungsreiche Bepflanzung vorgesehen. Entlang der K 5752 ist ein Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG für eine aufgegliederte Schutzbepflanzung eingeplant.

7. Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Anordnung des Gebietes ist durch die angrenzende Bebauung "Sommerberg" gegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so abgestimmt, daß der Charakter des verplanten Bereiches erhalten bleibt.

Die Hausgruppen im südlichen Teil fügen sich in die vorhandene Topografie hervorragend ein. Durch die variablen Dachformen, unterschiedlichen Giebelstellungen soll eine Aufgliederung bzw. Auflockerung erreicht werden. Ein abwechslungsreiches Gesamtbild des Baugebietes ist gewährleistet.

8a. Äußere Erschließung

Der Anschluß des Baugebietes erfolgt über die geplanten Erschließungsstraßen an das qualifizierte Straßennetz der Schwarzwaldstraße, der B 500 (Furtwangen - Titisee - Neustadt) und der K 5752 (Hexenloch - Furtwangen).

b. Innere Erschließung

Von der Schwarzwaldstraße führt eine neue Erschließungsstraße (Feldbergblick) im südöstlichen Bereich in nördliche Richtung und endet vor dem bestehenden Anwesen Scherzinger Lgb.-Nr. 72 in einer Wendeplatte.

Der Kandelblick, der ebenfalls in die Schwarzwaldstraße führt und den Teil des Baugebietes "Sommerberg" erschließt, wird um weitere 100 m verlängert und endet in einer Wendeplatte vor der öffentlichen Grünfläche.

Die Haupteerschließung des westlichen Teiles erfolgt durch die Verlängerung des Sonnentauweges, der bei dem Gebäude Flurstück-Nr. 73 an die K 5752 durch einen verkehrsgerechten Knoten angeschlossen ist.

Diese Straße stellt eine Verbindung zwischen dem Schwarzwaldweg

und der K 5752 dar.

Vorerwähnte Verkehrsplanung ist das Ergebnis eingehender Voruntersuchungen des Ingenieurbüros Breinlinger, Tuttlingen und des Ingenieurbüros Salzmann, Tuttlingen, welches die eigentliche Planung ausgeführt hat.

Die einmündenden Fahrbahnen in die K 5752 und in die Schwarzwaldstraße werden verkehrsgerecht ausgeführt, wodurch ein geordneter Verkehrsfluß, sowie Fortführung der Erschließungsstraßen mit max. 7,5% Längsneigung gewährleistet wird.

Von der K 5752 werden keine neuen Baugrundstücke direkt erschlossen. Die verbleibende Zufahrt zum bestehenden Anwesen Flurstück-Nr. 84/2 ist im Bebauungsplan mit "Zufahrt" gekennzeichnet.

Die Straßenbreiten betragen 5,00 m mit einem ebenbündigen 1,50m breiten Gehweg. Beidseitig des Straßenkörpers ist je eine Verkehrsgrünfläche von 0,50m vorgesehen.

Fußläufig wird ein Treppenaufgang von der K 5752 über den Sonnentauweg und Kandelblick zum Feldbergblick gelegt. Der Weg ist 1,5 m breit und von Verkehrsgrünflächen mit je 60cm Tiefe eingesäumt.

9. Ruhender Verkehr

Für die neuen Gebäude sind ausreichende Garagen bzw. Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Weiterhin sind im Wohngebiet mehrere Flächen mit öffentlichen Parkmöglichkeiten eingerichtet.

10. Ver- und Entsorgung

a. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das stadteigene, öffentliche Trinkwassernetz, wobei ausreichende Wasserreserven gegeben sind. Der gesamte Bedarf für Neukirch wird vom Büro Salzmann, Tuttlingen neu überrechnet und steht kurz vor dem Abschluß. Weiterhin wird beabsichtigt, zwischen Neukirch und Furtwangen ein Verbund zu schaffen.

b. Abwasser

Die Abwässer werden über das örtliche Kanalnetz - Trennsystem -

der Zentralkläranlage der Sammelkläranlage Neukirch zugeführt. Der Leistungsbedarf für diese Anlage wird ebenfalls vom Büro Salzmann neu überrechnet.

c. Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für die Teilgemeinde Neukirch wird vom Büro Salzmann in Zusammenarbeit des Kreisbrandmeisters und des Wasserwirtschaftsamtes erarbeitet. Hierzu wird ggf. ein Löschwasserbecken errichtet, um das Baugebiet ausreichend mit Löschwasser zu versorgen.

Die Berechnungen stehen kurz vor dem Abschluß.

d. Elektroversorgung

Die Stromversorgung wird durch das Elektrizitätsunternehmen Badenwerk, welches für dieses Gebiet zuständig ist, sichergestellt.

Die gesamte Erschließung, Ver- und Entsorgung, erfolgt aus gestalterischen Gründen unterirdisch.

11. Folgeeinrichtungen

Solche sind, nachdem das Baugebiet vom anschließenden, bestehenden Wohngebiet erschlossen wird, nicht erforderlich.

12. Städtebauliche Daten

a. Flächengliederung

Größe des Planungsgebietes	ca. 4,3	ha = 100,00 %
hiervon:		
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 2,97	ha = 69,07 %
Öffentliche Grünflächen einschl. Verkehrsgrünflächen	ca. 0,54	ha = 12,56 %
Straßenverkehrsflächen und Fußwege	ca. 0,79	ha = 18,37 %

b. Ausgewiesene Bebauung

24 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit ca. 48 Wohneinheiten	
8 Doppel- bzw. Hausgruppen mit ca. 24 Wohneinheiten	
gesamt	ca. 72 Wohneinheiten

13. Der Stadt Furtwangen voraussichtlich entstehende Kosten

vorläufige Ermittlung

1. Erschließungsstraße/Gehwege und Beleuchtung	ca. 1 300 000,-- DM
2. Kanalisation	ca. 590 000,-- DM
3. Wasserversorgung	ca. 115 000,-- DM
gesamte Baukosten	ca. 2 005 000,-- DM

Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz und die sonstigen Anliegerbeiträge nach Landesrecht werden aufgrund der jeweiligen Satzung der Stadt Furtwangen erhoben.

14. Beabsichtigte Maßnahme

Der Bebauungsplan "Hinterm Wald" soll die Grundlage für die Erschließung des Baugebietes bilden, ferner für etwaige Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gemäß § 24 ff BBauG, die Umlegung, die Grenzregelung, sowie die Enteignung von Grundstücken, sofern letztere Maßnahme zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wäre.

Furtwangen, 02. Juni 1987

Der Gemeinderat: Herb/Bürgermeister:



