

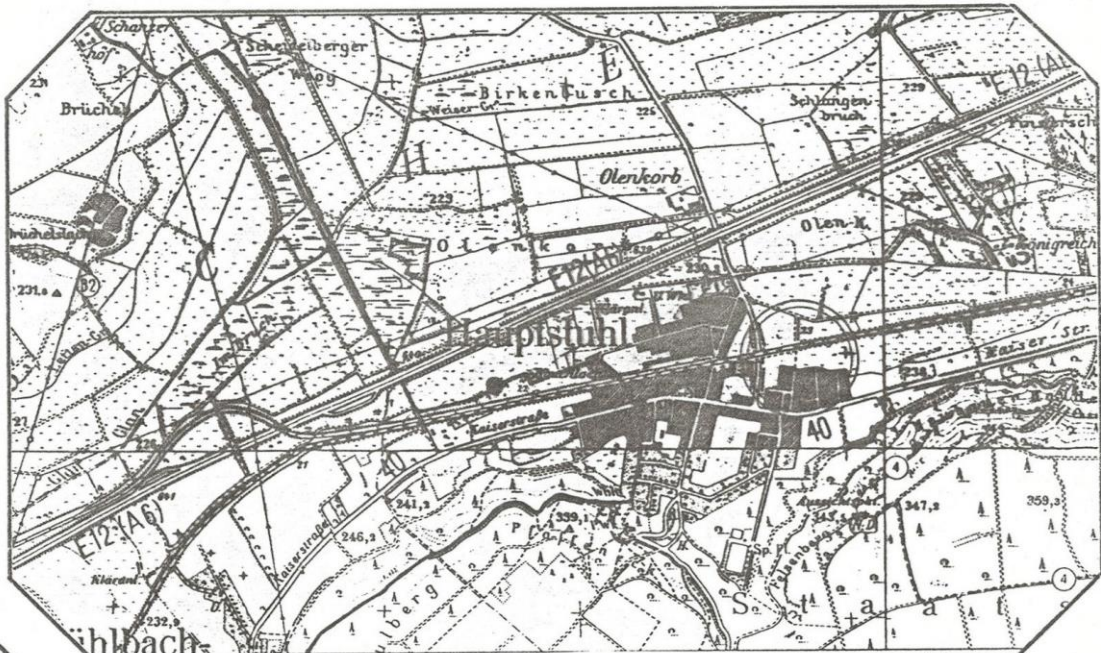
BEBAUUNGSPLAN "AM WÄLDCHEN" GEMEINDE HAUPTSTUHL

PLANUNG

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT

TESKE LEBECK SIEBER

ARCHITEKTEN DIPL. INGENIEURE FH TEL.: 06372/8066, 8067
6793 BRUCHMÜHLBACH - MIESAU, EISENBahnSTRASSE 9



ÜBERSICHT M. 1 : 25000

AUFGESTELLT / ERGÄNZT : JUNI 1991

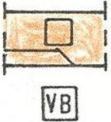










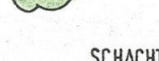


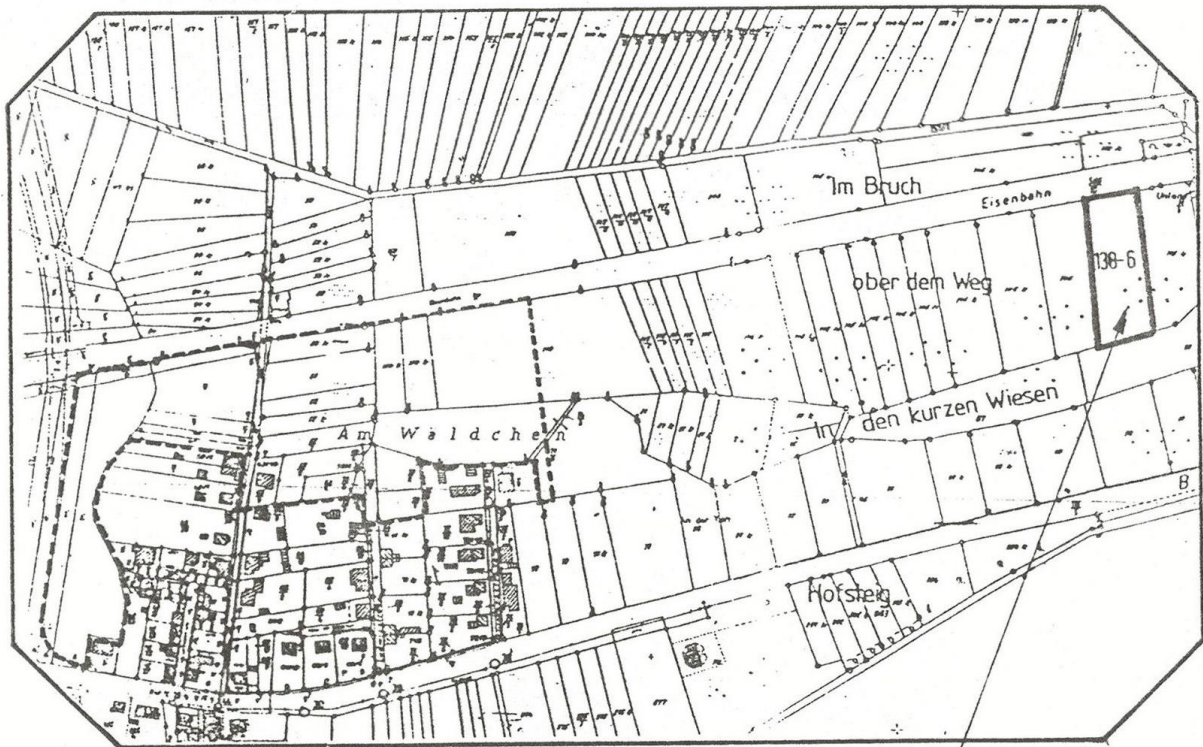
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---------------------|---------------------|
| ART DES BAUGEBIETES | TRAUFHÖHE |
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| BAUWEISE | DACHNEIGUNG |

| | |
|-----|--------|
| WA | 4,80 m |
| 0,4 | 0,8 |
| 0 | 27-48° |

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN UND ABKÜRZUNGEN

| | |
|---|--|
| WA | ALLGEMEINES WOHNGEBIET |
| TH 4,80 m | TRAUFHÖHE |
| 0,4 | GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) |
| 0,8 | GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) |
| 0 | OFFENE BAUWEISE |
| 27-48° | DACHNEIGUNG |
| --- | BAUGRENZE |
| --- | NEU GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN |
| --- | BESTEHENDE UND AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN |
| 92 | VORHANDENE FLURSTÜCKNUMMERN |
|  | STRASSENVERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH |
|  | FUSSWEG (VORGESCHLAGENE FÜHRUNG) |
|  | GRENZE DES RÄUMLICHEN GESTALTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES |
|  | BESTEHENDE GEBÄUDE |
|  | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE |
|  | FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT UND ZUR ANLEGUNG VON STREUOBSTWIESEN |
|  | FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN |
|  | ZU PFLANZENDER BAUM |
|  | ZU PFLANZENDE STRÄUCHER |
|  | FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN |
|  | ZU ERHALTENDER BAUM |
|  | ZU ERHALTENDE STRÄUCHER |
|  | ABWASSERKANAL |



LAGE DES GRUNDSTÜCKES PL.NR. 138-6, MIT 3 840 qm, FÜR DIE AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLAN LIEGENDE ERSATZMASSNAHME M. 1:5 000

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

GESETZLICHE GRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN SIND UNTER ANDEREM:
DAS BAUGESETZBUCH (Bau GB), DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (Bau NVO)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO) UND DAS LANDESPFLEGESETZ (L Pfl G)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB und Bau NVO)

1. BAULICHE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" gem. §4 Bau NVO festgesetzt.

Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

Als Bauweise ist "Offene Bauweise" festgesetzt gem §20 BauNVO. Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden. Allerdings wird die Länge der Hausgruppen durch die eingezeichneten Baugrenzen begrenzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung dieses Wertes entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO ist nur dann zulässig, wenn auf dem betreffenden Grundstück Ausgleichsmaßnahmen in ökologischer Hinsicht geschaffen werden.

(siehe hierzu den landespflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan)

Zur Anrechnung der max. GRZ zählen bauliche Anlagen und versiegelte Flächen innerhalb des durch die Baugrenzen gezogenen Rahmens für die überbaubaren Flächen.

Grundstücksflächen außerhalb dieses Rahmens dürfen -mit Ausnahme einer Grundstückseinfahrt je Grundstück- nicht versiegelt werden.

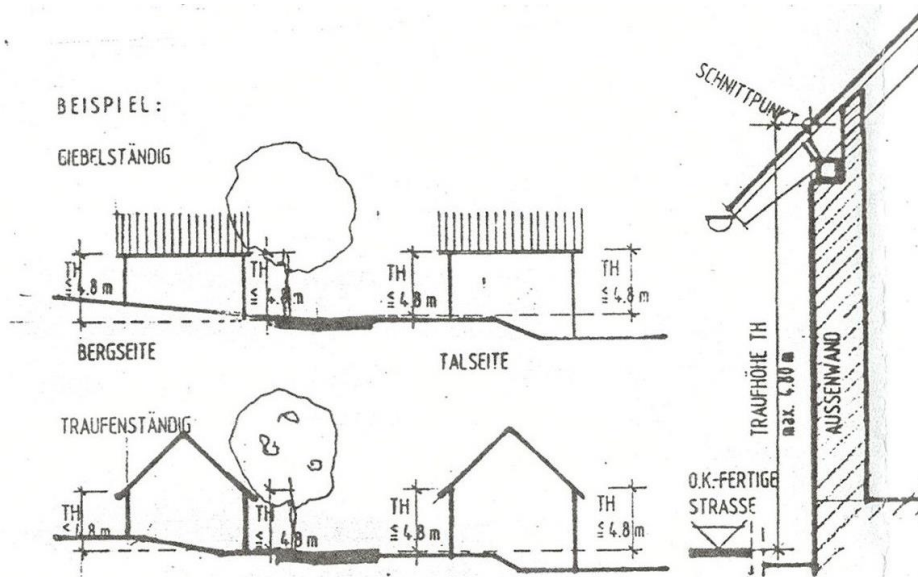
2.2 Geschoßflächenzahl:

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 als Höchstgrenze gemäß § 20 BauNVO festgesetzt.

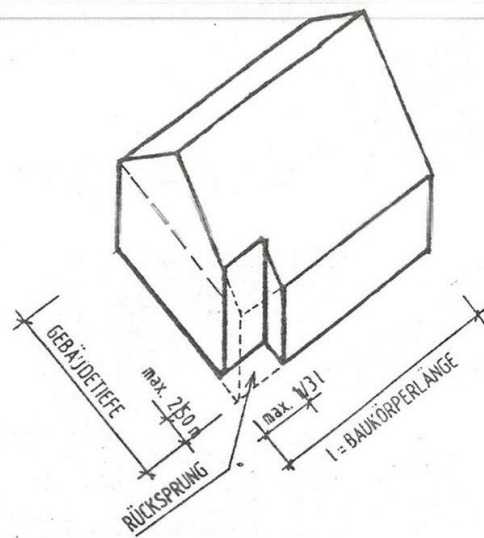
2.3 Höhe der baulichen Anlagen:

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe wird die maximale Traufhöhe festgesetzt. Diese beträgt maximal 4,80 m

Als Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung, sowie die fertige Straßenhöhe in Grundstücksmittle.



Rücksprünge im Grundriß, bei denen sich durch die geometrischen Bedingungen höhere Traufen ergeben können, werden bis maximal $1/3$ der Baukörperlänge und maximal 2,50 m Tiefe zugelassen.



2.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze, sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und dort nur innerhalb des durch die Baugrenzen gezogenen Rahmens.

2.5 Stellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze, in Form offener, überdachter Stellplätze oder Garagen nachzuweisen. Bei Garagen muß der Stauraum vor der Garage mindestens 5,0 m gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze betragen und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

2.6 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßen-Fahrbahnflächen sind verkehrsberuhigt auszubauen.

(in Bezug auf Oberflächenbefestigung und Gestaltung sind die Festlegungen des landespflegerischen Beitrages zu beachten)

Im Straßenraum sind, wie im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt, Zonen für ruhenden bzw. fußläufigen Verkehr und Pflanzflächen für Baumpflanzungen einzubauen. Diese Zonen sind jedoch als variabel zu betrachten und können daher im Zuge der Realisierung den Gegebenheiten (wie z.B. Grundstückseinfahrten, Zufahrten) angepaßt werden.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im nördlichen Bereich des Baugebietes hierzu ausgewiesenen Flächen sind, entsprechend dem landespflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan, als Streuobstwiesen festgesetzt, mit Anpflanzung von Hochstamm - Obstbäumen alter Sorten und extensiver Pflege. Im Rahmen der Ausführungsplanung für diesen Bereich sind Lage und Gestaltung des vorgesehenen fußläufigen Ortsrandweges endgültig festzulegen.

2.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Planstraßen sind durch Planzeichen Standorte für Baumpflanzungen vorgesehen. Hier sind hochwachsende Laubbäume in den hierfür vorgesehenen Straßen- Nebenflächen zu pflanzen.

Als Anschlußbepflanzung an dem Bahndamm im Norden und als Randpflanzung im Osten des Baugebietes ist, in dem zeichnerisch dargestellten Bereich, eine Landschaftsgehölzpflanzung anzulegen, zur Einbindung des Randes des Bebauungsplanes in die Landschaft, entsprechend landespflegerischem Beitrag, mit Heistern und Großbäumen. Auch hier sind, wie unter 2.7 beschrieben die endgültige Lage und Gestaltung des Ortsrandweges bei der Ausführungsplanung festzulegen.

2.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die

- Holunder-/ Weißdorn-/ Rosenhecke mit Zwetsche und Kirsche im Westen der Neubebauung,
- zwei Obstbäume im südwestlichen Bereich des Neubaugebietes,
- Linden-Allee im Nordwesten des Neubaugebietes,

in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern.

Die öffentliche Grünfläche im Westen des Neubaugebietes, entlang der Kreisstraße K 3 ist in ihrem jetzigen, natürlichen Zustand zu belassen und durch einen fußläufigen Verbindungsweg mit standortgerechter Ergänzungspflanzung weiterzuentwickeln.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BauGB und BauNVO)

1. DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHEINDECKUNG

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Sattel - bzw. gegeneinandergestellte und versetzte Pultdächer auszuführen. Krüppelwalmdächer als Sonderform von Satteldächern sind zulässig. Walmdächer sind nicht gestattet.

Die Dachneigungen sind beidseitig gleichgeneigt auszuführen (symmetrisch) und haben zwischen 27 und 48 Grad zu betragen, d.h. mindestens 27 Grad und maximal 48 Grad Dachneigung. Dächer von Nebenanlagen sind in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Werden Nebenanlagen jedoch giebelständig auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet, d.h. mit dem Giebel auf der Nachbargrenze, so muß lediglich die straßenseitige Dachfläche in der Dachneigung des Hauptdaches ausgeführt werden.

Bei der Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine zu verwenden. Andere Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.

Farbe der Dacheindeckungsmaterialien: rot / rotbraun

Gauben oder sogenannte Zwerchhäuser bzw. Zwerchgiebel sind gestattet.

Die Länge der Dachaufbauten darf zusammengerechnet 1/3 der zugehörigen Traufseite nicht überschreiten.

2. EINFRIEDUNGEN

Die Grundstücke brauchen nicht eingefriedet zu werden.

Werden jedoch Einfriedungen durchgeführt, so sind diese als lebende Hecken aus Laubgehölzen, als Draht - oder Holzeinfriedungen auszuführen. Massive Einfriedungen aus Mauerwerk, Beton oder Vollholz dürfen max. 50 cm hoch über dem anschließenden fertigen Gelände ausgeführt werden. Auf diesen Sockel kann ein Zaun aufgesetzt werden.

Maschendraht - Einfriedungen entlang des verkehrsberuhigten Bereiches der Öff. Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

Die maximale Höhe aller Einfriedungen auf allen Grundstücksgrenzen darf 1,60 m, gemessen von fertiger Geländehöhe des anschließenden Geländes, nicht überschreiten.

Die Übersichtlichkeit für den Fahrbahnverkehr darf durch Einfriedungen nicht beeinträchtigt werden.

C. REDAKTIONELL

Auf Beschluß der Gemeinde Hauptstuhl werden die nachfolgend aufgeführten landespflegerischen Maßnahmen als Empfehlung ausgesprochen:

1. Stellplätze, Zufahrten und Gebäude - Nebenflächen auf den als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Flächen sollen wasser-durchlässig befestigt werden.
2. Das Regenwasser aus der Dachentwässerung soll in hauseigenen Tanks, Zisternen o.ä. gesammelt werden und als Brauchwasser (Grauwasser, z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung) Wiederverwendung finden.
Alternativ hierzu kann, falls die natürlichen Gegebenheiten dies zulassen, das Regenwasser aus der Dachflächenentwässerung auch einem als Biotop gestalteten Versickerungsteich oder -Graben zugeführt werden.
3. An jedem Wohnhaus oder dazugehörigen Nebengebäude (z.B. Garage) soll mindestens eine Wand - oder Fassadenfläche dauerhaft be-grünt werden.

Bei privaten Ausgleichsmaßnahmen entspr. Ziff. 2.1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan können die vorstehenden Empfehlungen zur Bilanzierung und Aufwertung der ökologischen Bewertung herange-zogen werden.

(s.hierzu den "Landespflegerischen Beitrag" zu diesem Bebauungsplan)

- B E G R Ü N D U N G -

ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM WÄLDCHEN"
DER GEMEINDE H A U P T S T U H L

Z W E C K D E R P L A N U N G

1. Planungsvoraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl in der z.Zt. gültigen Fassung vom 14.08.1989, 1. Änderung Nr.1, weist für das Gebiet "AM WÄLDCHEN" entspr. §5 Abs.2 BauGB Wohnbauflächen vor, um eine Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur zu erreichen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die durch die Dorfentwicklungs- und Dorferneuerungsplanung der Gemeinde Hauptstuhl, im Jahre 1986 angeregte städtebauliche Entwicklung für diesen Ortsteil-Bereich umgesetzt.

Durch die auf eine reine Ortsrand-Abrundung reduzierte Ausweisung neuer Wohnbauflächen und zusammen mit der geplanten großzügigen Eingrünung wird eine städtebauliche und landschaftliche Aufwertung auch der in dieser Ortslage bereits bestehenden Bebauung erzielt.

2. Planungsumfang

- 2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet von ca. 3,42 ha. An der Größe der für die Bebauung vorgesehenen Fläche von 1,36 ha ist zu ersehen, daß die Erweiterung und Abrundung der vorhandenen Bebauung auf ein Mindestmaß beschränkt wurde.

Von den insgesamt

ca. 3,42 ha des Baugebietes entfallen

ca. 1,36 ha auf Bauplätze (überbaubare Flächen und Hausgärten)

ca, 0,41 ha auf öffentliche Verkehrsflächen,

der Rest von ca. 1,65 ha steht neben den, in der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzenden Bäumen, für ökologische Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

- 2.2 Durch die Aufteilung der Wohnbauflächen entsprechend der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen werden 21 Bauplätze geschaffen.

- 2.3 Die Ausdehnung der Wohnbebauung in nördlicher Richtung bedeutet zwar, daß die Bebauung weiter an die Bahnlinie der Deutschen Bundesbahn heranrückt, jedoch wird dieser Nachteil durch eine Schutzbepflanzung nicht nur ausgeglichen, sondern der Wohnwert dieser Ortslage durch die geplanten Maßnahmen insgesamt erhöht.

Z I E L - D E R P L A N U N G

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, einen Rahmen für die sinnvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung, als Ortsabrundung und zur Einbindung in die Landschaft zu schaffen. Die Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt im Hinblick auf die Erweiterung der bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen im Einvernehmen mit der Oberen Landesplanungsbehörde.

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll auch die verkehrsmäßige Erschließung der bestehenden Ortslage in diesem Wohngebiet ergänzt werden. Die vorhandenen Straßenzüge der Wiesen-, Ludwig-, und Glockenstraße enden zur Zeit ohne jede Wendemöglichkeit und ohne optischen und verkehrsmäßigen Abschluß im Gelände.

Eine verkehrsberuhigt ausgebaute Querspange soll diese Straßenzüge ergänzen und verbinden und eine Verbesserung der gesamten Verkehrserschließung, gleichzeitig die Erhöhung des Wohnwertes dieses Gebietes bewirken.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet", mit "Offener Bauweise", ausgewiesen.

Die Festlegung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet ist im Bebauungsplan ohne Einschränkungen gegenüber der BauNVO erfolgt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte "Offene Bauweise" wird durch die eingezeichneten Baugrenzen eingeschränkt. Es sind zwar entsprechend BauNVO Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, die max. Länge der Hausgruppen wird jedoch durch den mittels der Baugrenzen gezogenen Rahmen begrenzt.

Hierdurch sollen eine lockere Bebauung als Ortsrandabschluß und die optimale Besonnung jedes Einzelgrundstückes erreicht werden

Zum Schutz der Wohnbebauung sind landespflegerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. So soll der nördliche Bebauungsrand zur Bahnlinie hin mit einer neuen Schutzpflanzung, der gleichzeitig ökologischen Zwecken dient, abgeschirmt werden. Der östliche Bebauungsrand ist durch die vorhandene und weiter zu entwickelnde öffentliche Grünfläche geschützt.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erreicht durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 mit den in den Textlichen Festsetzungen gegebenen Einschränkungen nicht die entspr. BauNVO zulässige Obergrenze. Mit dieser Maßnahme beabsichtigt die Gemeinde Hauptstuhl die privaten Bauwilligen zur verstärkten Berücksichtigung ökologischer und landespflegerischer Gesichtspunkte bei den Einzelplanungen anzuregen.

Um eine Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft, mit einer Integrierung der Neubebauung zu erleichtern, wurde die Traufhöhe der Gebäude auf max. 4,80 m beschränkt. Bei einer zulässigen Dachneigung von 27 - 48 Grad und der lediglich durch die Baugrenzen und Grundstücksgrenzen beschränkten Gebäudetiefen sind zwar verhältnismäßig hohe Dächer möglich, dies liegt jed. im Sinne der Gestaltungsidee des Bebauungsplanes.

GRÜNORDNUNG

Der Bebauungsplan sieht Verkehrsgrün und die Eingrünung des Randbereiches des Baugebietes vor. Mit diesen Maßnahmen sollen eine optisch bessere Einbindung in die nähere Umgebung und die Einbindung in die Landschaft erreicht werden. Die Begrünung dient sowohl der Ortsbildgestaltung als auch der Grünordnung.

LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

Die Ausweisung des Plangebietes als "Allgemeines Wohngebiet" wird zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen in Naturhaushalt und Landschaftsbild führen.

Diese gestörten Funktionen des Naturhaushaltes sind durch Ausgleichsmaßnahmen wieder herzustellen.

Die Ausweisung des Gebietes führt zu Flächenversiegelungen mit allen sich hieraus ergebenden nachteiligen ökologischen Folgen. Diese Beeinträchtigungen von Boden, Wasserhaushalt, Flora und Fauna, können, trotz großzügig angelegter Grünflächen, innerhalb des überplanten Gebietes nicht ausgeglichen werden.

GRÜNDNERISCHE MASSNAHMEN

a. Bepflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Beb.-Planes

Bäume für Anpflanzungen entlang der neu geplanten Straßen als Hochstämme, Stammdurchm. 16-18 cm

wahlweise:

| | | |
|---------------------|-------------|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn | Zusammenhängende Strassenzüge (z.B. nördliche Planstraße) welche optisch in einem erfaßt werden, sind jeweils nur mit einer der nebenstehenden Arten zu bepflanzen. |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | |
| Quercus robur | Stieleiche | |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde | |

Baum- und Strauchpflanzungen in geschlossenen Pflanzeinheiten als Landschaftsgehölze, Größe: Str., 1 x v., mind. 60 cm
1. und 2. Wuchsklasse, Heister 2xv.

Pflanzabstand: 1 x 1 m

wahlweise:

| | | |
|---------------------|-------------------------|--|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Mindestens sieben Pflanzarten aus der vorgeschlagenen Liste sind in Mischung zu verwenden. |
| Carpinus betulus | Hainbuche | |
| Cornus sanguinea | Hartriegel | |
| Corylus avellana | Haselnuß | |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | |
| Prunus avium | Vogelkirsche | |
| Prunus spinosa | Schlehe | Zusammenstellung der Arten unter pflanzensoziologischen Aspekten und standortgerecht |
| Quercus petraea | Traubeneiche | |
| Rosa canina | Hundsrose | |
| Salix caprea | Salweide | |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball | |

Obstbäume zur Anlegung von Streuobstwiesen
(Auswahl alter Sorten)

| | | |
|--------|------------------|---|
| Äpfel: | Bohnapfel | Die Obstbaumsorten aus der vorgeschlagenen Liste sind in Mischung zu verwenden. |
| | Gelber Edelapfel | |
| | Kaiser Wilhelm | |
| | Schafsnase | |
| | Winterrambur | |

| | |
|---------|------------------------|
| Birnen: | Gellerts Butterbirne |
| | Köstliche aus Charneux |
| | Pastorenbirne |

b. Landespflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Für die landespflegerischen Ersatzmaßnahmen die sich aus der Prüfung der Umweltverträglichkeit des Planungsvorhabens ergeben, wird von der Gemeinde Hauptstuhl das Grundstück mit der Pl.Nr. 138-6 (= 3 840 qm) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt.

Folgende Ersatzmaßnahmen sind auf diesem Grundstück durchzuführen:

Die im Gelände vorhandenen Entwässerungsgräben sind zu schließen. Nachfolgend ist diese Fläche extensiv als Wiese zu nutzen, mit einmaliger Mahd im Herbst jedes Jahres und Abräumen des Mähgutes.

FERTIGSTELLUNG ALLER GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN:

Die Fertigstellung aller Pflanzungen für öffentliche Grünflächen, in Flächen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung der Landschaft und zur Anlegung von Streuobstwiesen, in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,

zu pflanzende Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen,

sowie die Durchführung der Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes,

hat spätestens bei Fertigstellung des Fahrbahn - Unterbaues der Haupt - Erschließungsstraßen des Neubaugebietes zu erfolgen.

ERSCHLIESSUNG

1. Fließender Verkehr

Das Wohngebiet liegt am Rande der bestehenden Bebauung dieses westlichen Ortsteiles der Gemeinde Hauptstuhl.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen, die Wiesen-, Glocken- und Ludwigstraße, die unmittelbar an die Kaiserstraße B 40 angeschlossen sind. Dies bewirkt eine gute Anbindung dieses Ortsteiles an die Ortsmitte.

Durch die vorgesehene Ergänzung der o.g. Erschließungsstraßen und die geplante Verbindungsspanne des neuen, verkehrsberuhigten Straßenzuges wird das Aufkommen von Ziel- und Quellverkehr verhindert und die vorhandene Verkehrssituation des bestehenden Baugebietes entscheidend verbessert.

2. Ruhender Verkehr

Der durch die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entstehende ruhende Verkehr kann aufgrund der Festlegung, daß mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind, auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen ist entbehrlich, zumal auf den Nebenflächen der verkehrsberuhigt ausgebauten Straßenfläche zusätzliche Parkmöglichkeiten bestehen.

3. Fußgänger- und Radfahrverkehr

Spezielle Flächen für Radwege sind nicht ausgewiesen. Die Enden der vorhandenen Straßenzüge, an denen das Baugebiet anschließt, werden in einen verkehrsberuhigten Bereich übergeführt, der auch optisch, durch andere Fahrbahnoberfläche, seitliche Abgrenzungen für Baumpflanzungen und Fahrbahn-Richtungsänderungen die Verkehrsschnelligkeit abbremsen soll und spezielle Ausweisung von Gehwegflächen entbehrlich macht.

Im Zusammenhang mit der Durchführung der landesplanerischen Maßnahmen soll der im Dorfentwicklungsplan angeregte Dorf-randweg verwirklicht werden.

O R T S B I L D G E S T A L T U N G

Der Bebauungsplan sieht vielfältige Maßnahmen zur Ortsbildgestaltung vor. Zusammen mit dem Ausbau der verkehrsberuhigten Straßenfläche sollen in den neuen Straßenzügen großkronige Laubbäume, als Straßen-Begleitpflanzung und als Hausbäume angepflanzt werden. Die in den Randbereichen angelegten Grünanlagen und Pflanzflächen sind durch Wirtschaftswege und Anbindungen an den Ortsrandweg mit dem Baugebiet verbunden und zugänglich.

Mit der Anlegung der verkehrsberuhigten Verkehrsfläche und den Anregungen,

- daß auch die an diese Flächen anschließenden privaten Grundstückseinfahrten mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgestattet werden sollen,
- daß mindest eine Wand- oder Fassadenfläche dauerhaft begrünt werden soll,
- mit der Beschränkung auf möglichst wenige Dachformen und
- die Begrenzung der Traufhöhe,

sollen eine in sich geschlossene, charakteristisch dörflich und lebenswerte Wohnumwelt geschaffen werden.

DURCHFÜHRUNGSMASSNAHMEN

1. BAUGRUNDSTÜCKE

Zur Ordnung der Baugrundstücke ist die Umliegung erforderlich.

2. VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden im Wege der Umliegung in das Eigentum des Straßenbaulastträgers überführt.

3. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Kosten der Erschließung werden geschätzt auf:

| | | | | |
|-----|--|-----|-----------|----|
| 3.1 | Kanalisation | ca. | 70 000.- | DM |
| 3.2 | Wasserversorgung | ca. | 30 000.- | DM |
| 3.3 | Verkehrsberuhigter Straßenausbau | ca. | 400 000.- | DM |
| 3.4 | Grünordnung und landespflegerische Maßnahmen | ca. | 150 000.- | DM |

Durch die bereits vorhandene Abwasserkanalisation, die zur Entsorgung der bereits bestehenden Bebauung hergestellt wurde, im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche liegt und die Entsorgung des Neubaugebietes mit übernehmen kann, ist eine kostengünstige Erschließung dieses Gebietes gewährleistet.

Die Kosten werden, mit Ausnahme des Gemeinde-Anteiles, im Wege der Beitragserhebung aufgebracht.

4. ZEITLICHE DURCHFÜHRUNG

4.1 Aufgrund der zur Zeit unzureichenden Verkehrserschließung, dem Bedürfnis nach Ortsabrundung und Einbindung in die Landschaft für den bestehenden Ortsteil, plant die Gemeinde Hauptstuhl die sofortige Verwirklichung des Bebauungsplanes nach dessen Genehmigung. Die kurzfristige Verwirklichung liegt im öffentlichen Interesse. Aufgrund der Nachfrage nach Baugelände in der Gemeinde Hauptstuhl, ist eine schnelle Bebauung gesichert.

4.2 Die Anpflanzung der Bäume, Anlegung und Weiterentwicklung der Landschaftsgehölzpflanzungen und Neuanlegung der Obstbaumwiese sollen zeitlich parallel mit der Verkehrsfläche geplant und ausgeführt werden.

5. VERWIRKLICHUNG

Der Verwirklichung des Bebauungsplanes stehen keine städtebaulichen Gründe entgegen, denn es werden alle Anregungen aus dem Flächennutzungsplan und dem Dorfentwicklungsplan vollinhaltlich aufgenommen und unter Berücksichtigung des landespflegerischen Beitrages, umgesetzt.

