

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„DREHERHAUSWIESE 2“

Stadt St. Blasien
Gemarkung St. Blasien

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. ÖKOLOGISCHE ZIELE UND BELANGE
4. BEBAUUNG
5. STRASSEN UND VERKEHR
6. LÄRMSCHUTZ
7. GEWÄSSERSCHUTZ
8. VER- UND ENTSORGUNG
9. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN
10. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
11. STÄDTEBAULICHE DATEN
12. KOSTEN

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt St. Blasien. Das Gelände liegt am Fuße des Südhangs des Kohlwalds. Es wird im Norden und Osten durch die Landstraße L150 und im Süden durch das Plangebiet „Dreherhauswiese 1“ und die Nordgrenze des Flurstücks Nr. 177/1 begrenzt.

Die exakten Grenzen des Plangebiets entsprechen dem Aufstellungsbeschluss und sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Lageplan) mit dem entsprechenden Planzeichen als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche: 2,9385 ha

1.2 Anlass der Planaufstellung, Bedarf und Abwägungsgebot

Die Stadt St. Blasien hat auf Basis der Voruntersuchungen die Erforderlichkeit der Bauleitplanung beurteilt und festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse liegt. Der Nachfrage nach Baugrundstücken zur Bebauung mit Eigenheimen soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem vertretbaren Maße nachgekommen werden.

Der Bedarf an Baugrundstücken für Häuser zur Selbstnutzung aus der örtlichen Nachfrage macht es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die wenigen im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum. Sie werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen derzeit nicht zur Verfügung.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 15.06.2010 hat der Gemeinderat gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und die Aufstellung des Bebauungsplans „Dreherhauswiese 2“ beschlossen.

1.3 Rahmenbedingungen

Vor Beginn eines Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt St. Blasien in einem ersten Schritt die Frage der Realisierbarkeit prüfen und eine Machbarkeitsstudie für das geplante Gebiet erstellen lassen. Kernstück der Studie war eine ausführliche Projektkalkulation zur Abschätzung der Wirtschaftlichkeit der Baulanderschließung, um damit eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Stadt zu erhalten, ob und inwieweit das Gebiet realisiert werden kann.

Um detaillierte Aussagen über Erschließungskosten zu machen, wurden die Rahmenbedingungen und die Eignung des Geländes geprüft, sowie ein erster Erschließungsentwurf gefertigt. Dabei wurden neben den Kosten der Tiefbaumaßnahmen auch die Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen sowie die möglichen behördlichen Auflagen untersucht.

Das Plangebiet eignet sich für die bauliche Nutzung, ohne Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu verletzen. Die Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft sind im Umweltbericht behandelt.

1.4 Frühzeitige Beteiligung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.06.2010 beschlossen zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung eine vorgezogene Bürgerbeteiligung und eine vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für den Planbereich „Dreherhauswiese 2“ durchzuführen.

Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung insbesondere in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (scoping) aufgefordert.

Im Rahmen einer „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ (nach § 3 Abs. 1 BauGB) wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden nach § 2 Abs.1 u. 3 BauGB ermittelt, bewertet und abgewogen.

1.5 Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit Rechtskraft seit 2007 sieht für das Gewann Dreherhauswiese die Nutzung als Wohnbaufläche (W) in einer Größe von 7,9900 ha vor.

Der Erläuterungsbericht macht folgende Aussagen:

Ziel der strukturellen Entwicklung ist die langfristige Erhaltung der bestehenden Siedlungsstrukturen durch kompakte Flächenausweisungen im Bereich der Stadt St. Blasien und die punktuelle Ausweisung von Flächen in den Ortsteilen als Grundlage der Eigenentwicklung bei gleichzeitiger Erhaltung der Ablesbarkeit der einzelnen Bereiche der Siedlungsstruktur.

Im Zuge erster planerischer Überlegungen zur Erweiterung der Wohnbauflächen im Westen der Stadt – Vorentwurf zur Bebauung der Dreherhauswiese – wurde vor allem auch aus Gründen des Hochwasserschutzes angeregt, auf die Wohnbauflächen auf der Klosterwiese nördlich der Innenstadt im Tausch zu verzichten. Die Flächen sind nun als Überschwemmungsgebiet dargestellt, der FNP wird entsprechend aktualisiert:

Unter dem Aspekt der langfristigen Erhaltung der bestehenden Siedlungsstrukturen durch kompakte Flächenausweisungen im Bereich der Stadt St. Blasien und die punktuelle Ausweisung von Flächen in den Ortsteilen zur Erhaltung der Ablesbarkeit der einzelnen Bereiche der Siedlungsstruktur sowie unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse (vorwiegend gemeindeeigene Flächen) werden folgende Flächen neu in den FNP aufgenommen:

SB 7, St. Blasien, Dreherhauswiese (Tausch gegen Klosterwiese, W, 7,3 ha),

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus der Darstellung und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

1.6 Bezug zum Regionalplan

Im Regionalplan ist das Plangebiet bereits als in Planung befindliche Siedlungsfläche ausgewiesen. In direktem Umfeld sind keine regionalen Grünzüge, Grünzäsuren oder schutzbedürftige Bereiche kartiert.

1.7 Bodenordnung

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der Gemeinde. Die nach dem Bebauungsplan zu bildenden Baugrundstücke werden von der Gemeinde verkauft.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

2.1 Städtebauliche Gestaltung

Die Stadt St. Blasien ist von mehreren Entwicklungsstadien geprägt. Der Stadtkern und die Talbebauung entlang der Alb sind historische gewachsene Strukturen in einem für den Schwarzwald typischen Gemenge von Wohn- und Geschäftshäusern, Hotels und Kurkliniken.

Seit Mitte der achtziger Jahre des 20. Jahrhunderts haben sich in St. Blasien am Kohlwald nördlich der L150 mehrere Baugebiete entwickelt. Die dort entstandenen Gebiete „Hasenmatt“ und „Ziegelfeld“ sind stark geprägt von einer offenen Einfamilienhaus-Struktur.

Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Schaffung einer harmonischen Hangbebauung und Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte. Ein Schwerpunkt liegt auf der Gestaltung des Ortsrands und dem damit verbundenen Übergang zur freien Natur. Zusätzliche Grünzäsuren innerhalb des Plangebiets ermöglichen die Gliederung und Einbindung in die umgebende Landschaft.

Entsprechend der Nachfrage sollen Wohnhäuser, bevorzugt zur Selbstnutzung durch die Erwerber vorgesehen werden. Die geplante Bebauung soll sich an den in bestehenden Baugebieten vorhandenen Festsetzungen hinsichtlich Dichte, Höhe und Kubatur orientieren. Die Beschränkung auf eine kleine Grundflächenzahl und die Festsetzung verhältnismäßiger Trauf- und Firsthöhen soll eine struktur-untypische Verdichtung der Ortsrandlage verhindern. Die Gebäude sollen sich der Topographie anpassen.

Die Bauweise wird so festgesetzt, dass im Plangebiet bis zu zwei Vollgeschosse errichtet werden können. Bei der Beschränkung auf nicht anrechenbare Dach- und Untergeschosse sind zwei echte Vollgeschosse möglich. Bei einer Entscheidung für nur ein echtes Vollgeschoss, kann das zweite zulässige Vollgeschoss ein anrechenbares Vollgeschoss im Unter- oder Dachgeschoss sein.

Die Verdichtung (Grundflächenzahl), die Höhe der Gebäude und die Dachformen passen sich den angrenzenden Baugebieten im Norden an.

Die Gebäude sind größtenteils hangparallel und südorientiert angeordnet und ordnen sich der Geländeform unter bzw. unterstreichen diese in ihren charakteristischen Merkmalen. Durch die Verzahnung mit den Straßenräumen wird der städtebauliche Charakter der Bebauung aufgelockert und gleichzeitig durch entsprechende Gruppierungen werden privaten Hofbereichen geschaffen. Die Häuserzeilen entlang der Haupteerschließungsstraße staffeln sich den Hang hinauf und die schlei-

fenförmige Bebauungsstruktur schafft gleichzeitig eine terrassierte Abfolge von Hofräumen. Dabei wurden insbesondere durch den Verlauf der Erschließungsstraßen eine Anordnung gewählt die ausreichend Durchblicke ermöglichen.

2.2 Sonstige Planungsziele

Aufgrund der Topographie ist es nicht möglich aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Schutzwälle oder Schutzwände entlang der Landstraße vorzusehen. Lediglich gegliederte massive Gartenmauern in Verbindung mit überdachten Sitzecken oder Abstellräumen sowie die Kombination mit Baumgruppen könnten optisch ansprechende und sinnvolle Lösungen zur Lärmreduktion bieten.

3. Ökologische Planungsziele

Der Bebauungsplan wird im Rahmen des Umweltberichtes auf die nach den §§ 1 und 1a BauGB relevanten Ziele und Belange hin überprüft. Die Planung wird entsprechend den Erkenntnissen des Umweltberichts fortlaufend ergänzt und angepasst.

3.1 Biotop

Im nördlichen Bereich befindet sich gem. § 32 NatSchG ein geschütztes Heckenbiotop, das erhalten werden soll.

3.2 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich drei Wasserläufe (Bäche und Gräben). Der Westliche soll in seiner Lage und Form erhalten werden. Zur Eigenentwicklung soll hier ein Gewässerrandstreifen von beidseitig 5 m Breite ausgewiesen werden. Zur Erschließung des Westteils und künftiger weiterer Bebauung entsprechend dem Flächennutzungsplan sind drei Straßenbrücken notwendig.

Der ost-west-verlaufende Graben soll an seinem Hangaustritt gefasst und in den vorgenannten westlichen Bach umgeleitet werden. Vermutlich handelt es sich um einen künstlich angelegten Kanal. Möglicherweise wurde das Wasser oberhalb des Dreherhauses vom Mutterbach abgezweigt und in einem künstlichen Kanal mit weniger Gefälle zu einem Wasserrad geleitet. Für das Flst. Nr. 185/1 ist eine Wasserleitungsrecht und für das Flst. Nr. 185/14 ein Quellfassungs-, Brunnenstuben- und Wasserleitungsrecht eingetragen. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Im östlichen Bereich befinden sich zwei Bäche. Die Quelle des nördlichen Baches liegt im Bereich der Bushaltestelle. Er soll in seinem Verlauf verlegt und innerhalb entsprechender Grünflächen entlang der Straße geführt werden. Die vorhandene Verdohlung im Bereich des Knotenpunktes mit der Landstraße L 150 kann nicht aufgehoben werden.

Die Quelle des östlichen Baches liegt oberhalb des Knotenpunktes mit der L 150 und ist nur temporär wasserführend. Er soll entlang des Böschungsfußes bis zur bestehenden Verdohlung geführt werden.

3.3 Wald

Für die bewaldeten Flächen westlich des Plangebiets besteht bereits eine Entscheidung über die Waldinanspruchnahme mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Waldshut. Das Plangebiet erstreckt sich größtenteils über die vorhandenen Wiesenflächen. Lediglich im West- und Südteil sind Waldstrukturen erkennbar. Für die teilweise Nichteinhaltung der Waldabstände wird bei Sicherstellung stabiler Waldränder nach der Mitteilung der Höheren Forstbehörde eine Ausnahme zugelassen, da diese Waldflächen bereits im Flächennutzungsplan für weitere Wohnbebauung vorgesehen sind.

3.4 Grünland

Die Bebauung führt zum Verlust von ca. 3 ha Grünland, das augenblicklich als Weide genutzt wird. Bereits in der Stellungnahme vom 29.01.2009 kommt das Landwirtschaftsamt zum Schluss, dass die Auswirkungen des Verlusts an landwirtschaftlicher Produktionsfläche im vorliegenden Fall aus öffentlichem Interesse abzuwägen ist, da der Bedarf an neuem Wohnraum gegeben ist. Aus städtebaulicher Sicht wurden Bauweisen gewählt, die einer ortstypischen Verdichtung entsprechen. Zur Erhaltung der Bachbiotope und Ausweisung der Gewässerrandstreifen wurde auf eine stärkere Verdichtung verzichtet.

Im Rahmen des vorangegangenen FNP-Verfahrens wurde bereits geprüft, welche Auswirkung der Flächenverlust auf den landwirtschaftlichen Betrieb hat.

3.5 Kompensationsmaßnahmen

Die Stadt St. Blasien verfügt noch nicht über ein Ökokonto. Für die erforderliche Kompensation müssen Maßnahmen gefunden werden, die nicht in bezuschussten Programmen und Flächen liegen. Innerhalb des Baugebiets werden die Eingriffe soweit als möglich durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert. Die Ergebnisse der Untersuchung als Bestandteil des Umweltberichts gehen in die Abwägung und in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

4. BEBAUUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart der angrenzenden Bebauung im Norden wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für öffentliche und private Verwaltungen sind in der Regel mit zusätzlichem, nicht unerheblichem Verkehrsaufkommen verbunden und deshalb im Plangebiet unverträglich. Wegen Beanspruch wertvoller Wohnbauflächen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen. Für Tankstellen sind an anderen Stellen geeignete Fläche vorhanden. Die vorgenannten Nutzungen werden deshalb im Plangebiet nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- Grundflächenzahl 0,3
- Höhe der baulichen Anlagen mit Beschränkung der Wand- und Firsthöhen
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen.

5. STRASSEN UND VERKEHR

5.1 Landstraße L 150

Die Landstraße L150 ist im Bereich der Dreherhauswiese als Außerortsstraße zu betrachten. Die derzeitige Geschwindigkeitsbeschränkung beträgt 70 km/h. Es ist gewünscht im Zuge der Bebauung die Geschwindigkeit auf 50 km/h zu reduzieren.

Im Schreiben vom 07.03.1995 wurde vom Straßenbauamt Bad Säckingen eine Reduktion der Anbauverbotszone auf einen 10 m breiten Schutzstreifen in Aussicht gestellt. Aus Gründen des Lärmschutzes und der Sicherheit wird dieser jedoch auf 15 m festgesetzt.

Die Gebäude entlang der Landstraße folgen in ihrer Stellung deren Verlauf und bilden eine bauliche Abschirmung des Plangebiets gegenüber dem Lärm der Straße.

5.2 Erschließungsstraßen

Über den vorhandenen Knotenpunkt im Bereich der Straße „Weißensteinweg“ wird das Plangebiet erschlossen. Entsprechend dem Schreiben des Straßenbauamts Bad Säckingen vom 07.03.1995 werden weitere direkte Zufahrten und Zugänge der Grundstücke auf die Landstraße L 150 nicht gestattet. Das Verbot der Zufahrt wird im Bebauungsplans entsprechend festgelegt.

Die internen Erschließungsstraßen bilden einen Ringverkehr. Der Verkehrsanschluss für weitere westliche Plangebiete wird vorgesehen und deren Verkehrslast bei der Planung, den Ausbaubreiten und den Anschlussknoten berücksichtigt. Die Wohnstraßen führen in weicher Linienführung durch eine lockere offene Randbebauung.

Der Straßenraum erhält seine Wirkung durch das Zusammenspiel von Straße, Bebauung, Vorgärten und Landschaftsraum. Der Straßenverlauf mit wechselnden Richtungen, Abfolgen von Platzräumen und mit versetzten Baufluchten in freier Gestaltung trägt außerdem zur Verkehrsberuhigung bei. Vorgärten, Zäune, Hecken und Bäume bestimmen die Atmosphäre der Wohnwege. Eine Weiterführung des „Steinenbachweges“ in das Plangebiet ist aufgrund der privaten Grundstücksverhältnisse derzeit nicht möglich. Trotzdem wurde eine mögliche künftige Trasse zunächst als verkehrsbegleitende Grünfläche eingeplant.

Die zentralen Erschließungsspannen werden als Sammelstraße mit einseitigem Gehweg ausgebildet. Die Wohnstraßen sind so angeordnet, dass sie sich in die topographische Struktur der Landschaft einfügen und eine vernünftige Aufteilung der Baugrundstücke möglich ist.

Innerhalb des Plangebiets soll ein Fußwegenetz die Plangebiete „Hasenmatt“ und „Ziegelfeld“ mit dem Uferweg des Steinenbachs und über den Weißensteinweg mit dem Ortszentrum verbinden.

Seite 7/13

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestelle „Hasenmatt“ der Verkehrsbetriebe „Südbadenbus GmbH“ befindet sich am nördlichen Rand des Plangebiets. Die größte fußläufige Entfernung vom äußersten Grundstück des Plangebiets beträgt etwa 250 m. Die Linienbusse in Richtung Stadtmitte (Busbahnhof) verkehren tagsüber etwa stündlich, in Richtung Todtmoos in Abständen von etwa 2 bis 3 Stunden.

5.4 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Die Erschließungsstraßen werden auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut werden. Bei entsprechender Schneelagerung entlang der Gehwege verbleibt ein begrenzter aber ausreichender Verkehrsraum im Winter. Parkende Fahrzeuge würden hierbei die Funktion behindern. Es werden daher keine öffentlichen Stellplätze im Straßenraum ausgewiesen.

Die nach § 37 Landesbauordnung (LBO) notwendige Zahl der Stellplätze je Wohneinheit wird deshalb auf 2,0 Stellplätze erhöht, um die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen auf die, der jeweiligen Funktion entsprechende, notwendige Breite dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch privaten Stellplatzbedarf einzuschränken.

Zum Schutz erhaltenswerter Bäume und der Bachläufe ergeben sich Bereiche, in denen keine Zufahrt zulässig ist. Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken muss sich deshalb an den möglichen Zufahrten orientieren. Im Bebauungsplan werden hierzu Standorte vorgeschlagen.

6. Lärmschutz

6.1 Schallschutznachweise

Mit der Ermittlung der voraussichtlichen Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der aktuellen und prognostizierten Zahlen bei unterschiedlichen Planfällen wurde das Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen beauftragt. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten und die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen gehen in die Bauleitplanung und die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

6.2 Landstraße L 150

Wohn- und Schlafräume der strassenbegleitenden Bebauung können zum Wohngebiet orientiert und von der Straße abgewandt werden. Auf der Nordseite sollten daher nur kleine Fensteröffnungen vorgesehen werden. Die aus dem Lärmschutzgutachten resultierenden notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

6.3 Zusätzliche Belastung bebauter Gebiete

Durch die Konzentration der Zuführung des Anliegerverkehrs aus dem Plangebiet auf die einzige Einmündung in die Landstraße L 150 ist dort mit einer Zunahme der Lärmbelastung für die vorhandene Bebauung in diesem Bereich zu rechnen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird besonders auch die verkehrliche Immissionsbelastung der vorhandenen Gebäude im Plangebiet „Dreherhauswiese 1“ durch die Zunahme des Verkehrs im Bereich des Knotenpunkts untersucht. Dabei muss auch die Zunahme durch weitere Bauabschnitte und die endgültige Entwicklung des gesamten Areals entsprechend dem Flächennutzungsplan beurteilt werden.

Die Abwägung alternativer Möglichkeiten durch Schaffung weiterer Anschlüsse mit entlastender Funktion an die Landstraße L150 hat ergeben, dass die Topographie eine zusätzliche Straßenanbindung im Bereich der Grünfläche G4 nur mit einem erheblichen, wirtschaftlich derzeit nicht vertretbarem Aufwand zulassen würde. Mit der Ausweisung der Grünfläche G4 ist die künftige Option jedoch nach wie vor gegeben.

7. Gewässerschutz

7.1 Fließgewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich 3 Wasserläufe (Bäche / Gräben) die als öffentliche Gewässer II. Ordnung einzustufen sind. Ziel der städtebaulichen Ordnung ist es, eine Verschlechterung der Gewässersituation zu verhindern. Die Bäche werden daher teilweise neu gefasst und unter Ausweisung eines Gewässerrandstreifens nach wie vor offen abgeleitet.

7.2 Unbelastete Oberflächenwässer

Da die Untergrundverhältnisse und geologischen Gegebenheiten eine Versickerung nicht zulassen, wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Anlagen zur zeitverzögerten Ableitung (Zisternen, Dachbegrünung) auf den Baugrundstücken zu führen sind. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen, welcher das Wasser dem Steinebach zuführt.

Es wird festgesetzt, Zufahrten, Wege, Terrassen und dergleichen wasserdurchlässig zu befestigen und das Oberflächenwasser in die angrenzenden Grünflächen abzuleiten. Es wird empfohlen die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Kanalnetz im Trennsystem. Die verunreinigten Abwässer werden der Kläranlage St. Blasien (8.500 EWG) zugeführt.

8.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Stadt St. Blasien und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen entsprechen.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Das Leitungsnetz für die Stromversorgung wird von der Energiedienst GmbH Rheinfeldern, für die Telekommunikation von der Telekom Deutschland GmbH, vertreten durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Freiburg installiert und den Bauherren zur Versorgung angeboten.

8.4 Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden öffentlich beauftragen Firmen abgefahren.

9. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

9.1 Spielplatzbedarf

Für Kleinkinder stehen auf den ausgewiesenen Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder werden die angrenzende freie Landschaft zu diesem Zweck nutzen. Jugendliche treffen sich im Zentrum des Ortes und bei Angeboten der zahlreichen Vereine zur Beschäftigung in der Freizeit.

Auf die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet wird aus diesen Gründen verzichtet.

9.2 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

9.3 Weitere Folgeeinrichtungen

Kindergärten, die Grund- und Hauptschule, weiterführende Schulen sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind in der Stadt vorhanden.

Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen befinden sich im Stadtzentrum.

10. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

10.1 Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild der Umgebung und zur gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Stadt von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Dreherhauswiese 2“.

10.2 Orts- und Landschaftsbild

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, werden Festsetzungen zu den Dachneigungen und zur Dachform getroffen. Dabei sollen örtliche Besonderheiten aufgegriffen und weitergeführt werden. Flachgeneigte und flache Dächer sind nur für Garagen und Nebengebäude zugelassen, da sie von ihrer Art und Oberfläche her in der Regel nicht ortstypisch sind. Es wird für solche Dächer deshalb eine extensive Dachbegrünung verlangt.

Mit der Beschränkung der Größe von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass trotz zugelassenem Ausbau eines Vollgeschosses im Dachgeschoss die Gebäude optisch eingeschossig erscheinen.

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

10.3 Straßenvorraum

Im kleinstädtischen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Es soll daher die Gestaltung der Einfriedigungen der Grundstücke so geregelt werden, dass die beiden genannten Funktionen ermöglicht bleiben.

Aufgrund des Gefährdungspotential von Fußgängern und anderen Verkehrsteilnehmer bei der Rückwärtsausfahrt aus Garagen sollen Regelungen getroffen werden, die es dem Fahrer ermöglichen rechtzeitig den Straßenraum einzusehen. Hierzu wird ein Stauraum vor seitlich geschlossenen Garagen sowie eine maximale Einfriedigungshöhe im Sichtbereich gefordert.

10.4 Ökologische Ziele

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht durch weitergehende Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zu Geländeänderungen und zu ökologischen Bauweisen umgesetzt werden.

11. STÄDTEBAULICHE DATEN

11.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		2,9385 ha	100,00 %
davon :	Öffentliche Grünflächen / Gewässerrand	0,3828 ha	13,03 %
	Brutto-Bauland	2,5557 ha	86,97 %
<hr/>			
Brutto-Bauland		2,5557 ha	100,00 %
Davon:	Straßen,	0,4642 ha	18,16 %
	Gehwege, Fußwege	0,1561 ha	6,11 %
	Öffentliche Zufahrten	0,0145 ha	0,57 %
	Feldwege	0,0074 ha	0,29 %
Netto-Bauland (WA)		1,9135 ha	74,87 %

11.2 Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	29	1,3	38	2,5	95
Doppel-/Reihenhäuser	5	1,0	<u>5</u>	2,5	<u>13</u>
			43		108

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 43 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 108 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 2,5557 ha sind dies 42 Einwohner je Hektar.

12. Kosten

Kosten öffentliche Erschließung

▪ Kanalbauarbeiten	ca. 397.000,00 Euro
▪ Hausanschlüsse Kanal	ca. 208.000,00 Euro
▪ Wasserleitungsbau	ca. 113.000,00 Euro
▪ Straßenbauarbeiten - Rohausbau	ca. 436.000,00 Euro
▪ Straßenbauarbeiten – Endausbau	ca. 97.000,00 Euro
▪ Straßenbeleuchtung	ca. 65.000,00 Euro
▪ Rodungsarbeiten	ca. 8.000,00 Euro
▪ Bachregulierungsarbeiten	ca. 71.000,00 Euro
▪ Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets	ca. 60.000,00 Euro
▪ Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	<u>ca. 21.000,00 Euro</u>
	ca. 1.476.000,00 Euro

St. Blasien, den 07.12.2010 (Satzungsbeschluss)

Seite 12/13

Bürgermeister :

Stadtplaner :



A. Wieser