

Bebauungsplan "Bergstraße" in Dürbheim
Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 22.02.1989 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet "Bergstraße" aufzustellen. Ausgelöst wurde die Bebauungsplanung durch private Bauwünsche entlang der Bergstraße. Die beabsichtigte Bebauung der Parzellen 227/2 und 228/2 hätte zwar nach § 34 BauGB genehmigt werden können, aber die städtebauliche Gesamtentwicklung für die unbebauten Restflächen sollte nicht dem Zufall überlassen bleiben. Den öffentlichen Belangen - Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstückszuschnitte sowie die künftige Erschließungsanlage - konnte nur durch die Aufstellung eines Gesamtkonzeptes entsprochen werden.

2. Rechtsverhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist das Plangebiet nicht vollständig als Baugebiet ausgewiesen. In der 1. Fortschreibung wurde die geringfügige Bauflächenerweiterung mit aufgenommen.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 0,8 ha. Entlang der L 438 ist die jetzt schon provisorisch angelegte Parkierung für Friedhofsbesucher mit ca. 1400 m² im Plangebiet als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Ebenfalls entlang der L 438 ist ein unbebaubarer Schutzstreifen mit einer Breite von 10 m (Fläche 450 m²) enthalten.

Die teilweise bebauten Parzellen Hauptstraße 62 und 64 mit einer Größe von 1500 m² befinden sich wegen der künftigen städtebaulichen Neuordnung ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Dieser wird begrenzt: durch die Hauptstraße L 438 im Westen und Norden, durch die Bergstraße im Osten und die Parzellen 225 und 225/1 im Süden. Die zur Bebauung zusätzlich vorgesehenen Parzellen 229, 230 und 231 für 4 Gebäude und die Erschließungsanlage befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

3. Bauliche Eingliederung und Planungskonzept

Die nicht privaten, neuparzellierten Grundstücke haben eine durchschnittliche Größe von 675 m². Die geplanten Gebäude wurden auf Wunsch der Gemeinde der östlichen vorhandenen Bebauung im Bereich der Panoramastraße angepaßt.

Die Gebäude wurden soweit wie möglich auf "Lücke" gesetzt, um eine optimale Belichtung und Aussicht zu gewährleisten. Für die Gebäude südlich des geplanten Parkplatzes sind die im Plan eingeschriebenen Grenzabstände zulässig. Die in der Landesbauordnung festgelegten Abstandsvorschriften gelten nicht.

Vor Beginn der Bauarbeiten (auch schon beim Humusabtrag) ist bei allen baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich das Landesdenkmalamt Freiburg (Archäologische Denkmalpflege) über das Bürgermeisteramt Dürbheim zu benachrichtigen.

4. Erschließung

4.1 Allgemeines

Die geplante Verkehrserschließung mit ca. 60 m Länge wird aus verkehrstechnischen Gründen als direkte Kreuzung zur Panoramastraße konzipiert. Der Behelfsparkplatz nördlich des Baugebietes wird entsprechend der Planung ausgebaut. Das Oberflächenwasser der talseitigen Stellplätze wird vor der zu begrünenden Böschung abgefangen und abgeleitet. Aus dem Baugebiet darf, abgesehen von der Parkplatzzufahrt, auf die L 438 weder ein- noch ausgefahren werden.

4.2 Die Erschließungsstraße wird 4,75 m breit ausgebaut und erhält einen 1,00 m breiten Gehweg und einen 0,50 m breiten Sicherheitsstreifen. Die Stichstraße wird ein Gefälle von 7,5 % erhalten, wobei die Einmündung mit 2,5 % und die Wendeplatte (mit 12,00 m Ø) ein Längsgefälle mit 3 % ausweist.

4.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Parkierungsflächen werden auf den Privatgrundstücken errichtet. Stellplätze und Garagenvorflächen sollen mit wasserdurchlässigem Material (Splitt, Rasengittersteine, Fahrstreifen o. ä.) befestigt werden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Wasser ist gesichert. Die das Gebiet querende Wasserleitung wird wieder als Ringleitung verbunden. Die Wasserdruckverhältnisse sind bis zum Bau eines neuen Hochbehälters für Gebäude über 740 üNN unzureichend. Der Einbau von Druckerhöhungsanlagen ist vorzusehen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt an die bestehende Kläranlage. Frisch- und Drainagewasser soll an die bestehende Frischwasserdole in der Hauptstraße angeschlossen werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Rottweil wünscht vor der Baugebieterschließung, daß der Bau des erforderlichen RÜB samt Zuleitungssammler erfolgt. Die Maßnahme wird kurzfristig zum Abschluß gebracht. Die Mittelbereitstellung ist abschnittsweise in den nächsten zwei Jahren geplant.

5. Erschließungskosten für das Gesamtgebiet

Stand 7/89 einschließlich Kosten für Planung und Bauleitung (ohne
Bebauungsplankosten, Grunderwerb, Vermessung usw.).

Straßenbau	80.000,-- DM
Gehwege	10.000,-- DM
Entwässerung einschließlich Hausanschlüsse	100.000,-- DM
Wasserversorgung einschließlich Herstellung der Ringverbindung	30.000,-- DM
Beleuchtung	8.000,-- DM
Öffentliche Parkplätze einschl. Begrünung (ohne Beleuchtung) - Bitulies und Rasengittersteine	140.000,-- DM
	<hr/>
	368.000,-- DM

Die Kosten werden dem Ausbaubedarf entsprechend in den jeweiligen
Haushaltsplänen der Gemeinde finanziert.


Fechter
Bürgermeister 