

Kreis Freudenstadt
Gemeinde Wittendorf

Begründung des Bebauungsplanes

"Am Riesenmannsberg"

(Ferienhausgebiet Sonnenrain)

(§ 9, Absatz 6 BBauG)

1. Öffentliches Interesse

Die Regionale Planungsgemeinschaft "Schwarzwald-Mitte" hat in ihren Untersuchungen und im Entwurf zum Regionalplan Wittendorf als eine Gemeinde ausgewiesen, in der gute Voraussetzungen für eine Intensivierung des Fremdenverkehrs bestehen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Als Studien- und Modellvorhaben des Bundes gehört die Gemeinde Wittendorf zum Bereich "Loßburg - Dornhaner Platte", für welche ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt wurde und weitgehend abgeschlossen ist. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht diesem Flächennutzungsplan.

In der Aufgabenteilung wird Wittendorf als zukünftige Wohn- und Fremdenverkehrsgemeinde ausgewiesen.

Außerdem gehört die Gemeinde Wittendorf zum Bereich des Fremdenverkehrsverbandes Kinzig - Heimbach - Glattal.

Im Rahmen des Flurbereinigerungsverfahrens wurden erhebliche landschaftspflegerischen Maßnahmen durchgeführt, u. a. die Anlage von Rundwanderwegen, Schutzhütten, Feuerstellen, Waldparkplätzen, Skilift sowie eines Bade- und Angelsees im Lippbachtal. Eine bedeutende Military-Reitanlage ist in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Zur weiteren Intensivierung des Fremdenverkehrs und insbesondere der Vermehrung des Angebotes an Gaststätten und Fremdenbetten wird das beabsichtigte Familienferienhausgebiet "Sonnenrain" erheblich beitragen.

Das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gebiet ist in der agrarstrukturellen Untersuchung als Grenzertragsboden ausgewiesen worden. Der Bewuchs besteht aus Ödflächen und Hecken. Auf Grund seiner ausgezeichneten Südhanglage und seines terrassenförmigen Aufbaues eignet es sich ganz besonders für den vorgesehenen Zweck.

3. Zweck des Bebauungsplanes

Die Schwarzwälder Ferienhaus-GmbH hat die gesamte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Fläche erworben. Das Ferienhausgebiet wird 43 Einzel-Ferienhäuser für ca 250 Bewohner sowie ein Gemeinschaftshaus mit Verwaltung, Restaurant, Fremdenzimmer, Schwimmbad, Kegelbahnen, Kindergarten, Bastel- und Spielräume enthalten. Ferner sind Gemeinschaftskinderspielplätze und 1 Kleingolfanlage vorgesehen. Die notwendigen Abstellflächen für Kraftfahrzeuge sind eingeplant.

4. Erschließung

- a) Die äußere Erschließung mit Straßen erfolgt von der K 6 Loßburg - Neuneck über den F.W. 16, der mit Ausweichstellen versehen wird. Die Einmündung des F.W. 16 in die K 6 wird verkehrsgerecht ausgebaut.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist durch den Anschluß an das öffentliche Wasserleitungsnetz NW 125 mm gesichert.

Ebenso wird die elektrische Energie und der Fernsprekanschluß in zu erstellenden Freileitungen hergeführt.

Die Entwässerung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz zur bestehenden mech-biol. Sammelkläranlage.

- b) Die Wohnstraßen innerhalb des Baugebietes werden mit 4,50 m Breite und je 0,50 m Schutzstreifen gebaut, da sie nur ausnahmsweise mit Kraftfahrzeugen befahren werden. (Schranke an der Zufahrt)

Zur Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Nutzwasser ist der Bau einer Winddruckkesselanlage notwendig.

Die geplanten Gebäude werden mit Elektro-Heizung ausgerüstet. Hierfür ist eine Trafostation eingeplant. Das gesamte Leitungsnetz wird verkabelt.

Die Ableitung des häuslichen Abwassers und des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im Mischsystem mit Zwischenschaltung eines Regenauslasses vor Übergabe an das öffentliche Kanalnetz.

5. Bauliche Gestaltung

Das Gebiet wird als Sondergebiet SO nach § 11, Abs.1 BauNVO ausgewiesen, da die Nutzung ausschließlich dem ferienmäßigen Wohnen dienen soll.

Die vorhandene Gestaltung des Geländes in Terrassen wurde für die Anlage der Gebäudegruppen ausgenützt. Um die Weiträumigkeit der Bebauung zu erhalten, ist die angedeutete Stellung der Gebäude im Lageplan möglichst einzuhalten. Durch die Aufstellung des Grünordnungsplanes wird eine Einbindung in die Landschaft beabsichtigt.

6. Flächenbilanz

Gesamtbaufläche	ca 4,70 ha	=	100%
*/. Verkehrsflächen	ca 0,63 ha	=	13,5%
*/. Gemeinschaftsgrünflächen	ca 0,55 ha	=	11,5%
<hr/>			
Nettobaufläche	ca 3,52 ha	=	75%

Zahl der ausgewiesenen Stellplätze:

Gemeinschaftsstellplätze und Garagen	44 Stück
öffentliche Stellplätze	15 Stück

7. Kostenschätzung

Straßen, Wege, Stellplätze	ca DM 185.000.--
Wasserversorgung	ca DM 145.000.--
Abwasserbeseitigung	ca DM 260.000.--
Grünflächen	ca DM 70.000.--
Verkabelung	ca DM 140.000.--
	<hr/>
	ca DM 800.000.--
	=====

Aufgestellt:

Freudenstadt, 21.2.1972

INGENIEURBÜRO
DIETER EBERHARD
729 FREUDENSTADT
HABTRANFTSTRASSE 5A
TELEFON 07441 7 7388

Dieter Eberhard

Kreis Freudenstadt
Gemeinde Wittendorf

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Am Riesenmannsberg"

(Ferienhausgebiet Sonnenrain)

Auf Grund des § 9 BBauG vom 23.6.1960 in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968, des § 111 der LBO BW vom 6.4.1964, des § 1 der II. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 und des Erlasses des Innenministeriums zur Anwendung der BauNVO vom 23.5.1969 hat der Gemeinderat für das Gebiet des Bebauungsplanes "Am Riesenmannsberg", dessen räumlicher Geltungsbereich im Lageplan M 1:500 bezeichnet ist, außer den im Lageplan eingezeichneten Festsetzungen nachstehende Bestimmungen erlassen:

1.00 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, Abs.1 BBauG und BauNVO)

1.10 Art der baulichen Nutzung (§ 1, Abs.2-5 BauNVO)

SO = Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient ausschließlich dem ferienmäßigen Wohnen.

Jede andere Nutzung ist untersagt. *Die Wohnstraßen mit Ausnahme der Straße A dürfen nur bei der Ankunft u. Abfahrt der Gäste sowie zur Ver- u. Entsorgung des Baugebietes mit Fahrzeugen benützt werden.*

1.20 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschosßflächenzahlen - ist durch die Eintragungen im Lageplan bestimmt.

1.21 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

1.22 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs.1 BBauG)

Die Gebäude sind parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen zu errichten. Für die ~~Fl~~strichtung sind die Eintragungen im Lageplan verbindlich.

1.23 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9, Abs.1 Ziff.1 BBauG)

Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind für die eingezeichnete Stellung der Gebäude verbindlich. Ändert sich die Stellung der Gebäude, so werden die Erdgeschoßfußbodenhöhen in der Baugenehmigungsurkunde festgelegt.

< 1.24 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23, Abs.5 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Lageplan eingezeichneten Baugrenzen bestimmt. >

Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs.1 BauNVO sind nicht zugelassen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs.2 BauNVO, d. h. Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wärme, Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, ebenso Kinderspielplätze und -Geräte.

1.25 Garagen und Stellplätze (§ 12, Abs.1 BauNVO)

Nicht zulässig sind Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit Ausnahme der für die Verwaltung benötigter Gebäude 36 und 37 und des Gemeinschaftshauses. Hier sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht bis zu 3,5 to, und zwar nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, zulässig.

1.26 Leitungen (§ 9, Abs.1 Ziff.6 und Ziff.11 BBauG)

Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verkabeln. Die mit Leitungsrechten belegten Schutzstreifen dürfen nur im Einvernehmen mit dem Nutznießer in beschränkter Weise bebaut und bepflanzt werden.

Rundfunk- und Fernsehantennen sind als sogenannte Unterdachantennen auszuführen.

1.27 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs.1 Ziff.15 BBauG)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - soweit sie nicht als Stellplätze und Gehflächen benutzt werden - als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Baumbestand ist weitmöglichst zu erhalten. >

Für die Neuanpflanzung sind die Bestimmungen des Grünordnungsplanes maßgebend. Die maximale Bepflanzungshöhe darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten.

2.00 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.10 Dachform und Dachneigung

Für das gesamte Bebauungsplangebiet sind nur Satteldächer ohne Dachaufbauten zugelassen. Maßgebend für die Dachneigung sind die Eintragungen im Lageplan. Dachdeckung dunkles Material.

2.11 Äußere Gestaltung

Die Gebäude müssen in Material, Farbe und Höhe aufeinander abgestimmt sein.

Die Sockelgeschosse der Gebäude sind gegenüber dem Hauptgeschoß zurückzusetzen und mit einem dunklen Farbton zu versehen.

2.12 Einfriedigungen

Sofern die Grundstücke überhaupt eingefriedigt werden, sind mit Rücksicht auf die kleinen Parzellen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes nur Einfriedigungen als Buschgruppen mit Lücken zu pflanzen.

Lediglich entlang der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind lebende Hecken bis maximal 1,00 m Höhe zugelassen. *Zwischen den Einfriedigungen und dem Fahrbahnrand ist ein 1,00m breiter Zwischenraum freizuhalten.*

2.13 Aufschüttungen und Abgrabungen.

die nicht Bestandteil einer gärtnerischen Planung sind, sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Sie müssen auf die Gelände- und Gebäudeverhältnisse der Nachbargrundstücke Rücksicht nehmen und dürfen die harmonische Einheit des Orts- und Landschaftsbildes nicht stören.

3.00 Nachrichtliche Übernahmen

3.10 Schreiben des Straßenbauamtes Freudenstadt vom 22.9.1970:

a) Der verkehrsgerechte Ausbau der Einmündung der Erschließungsstraße (FW. 16/1) in die K 6.

b) Die Verpflichtung, eine Aufstellspur für Linksabbieger im Zuge der K 6 bei der Abzweigung der Erschließungsstraße anzulegen, soweit die Verkehrsverhältnisse eine derartige Maßnahme nach Ansicht der Straßenbauverwaltung erfordern.

3.11 Die Anlage von Ausweichstellen alle 50 - 80 m entlang der Zufahrtsstraße F.W. 16 ist vorgesehen.

3.20 Die allgemeinen Grundsätze und Festsetzungen des Gewerbeaufsichtsamtes Tübingen laut Stellungnahme vom 31.3.1971 sind zu beachten.

Aufgestellt:

Freudenstadt, 21.2.1972

INGENIEURBÜRO
DIETER EBERHARD
729 FREUDENSTADT
HARTMANNSTRASSE 54
TEL. 07441-7388

Eberhard

Änderungen bzw nachgetragen:

Freudenstadt, 2.5.1972

INGENIEURBÜRO EBERHARD
729 FREUDENSTADT
Hartmannstr. 54 - Tel. 07441-7388

Eberhard

Der vom Gemeinderat Wittendorf am 28. Februar 1972
als Satzung beschlossene Bebauungsplan "AM RIESENMANNSBERG"
wird hiermit nach § 11 BBauG i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziff. 1
der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung
des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208)

g e n e h m i g t .

Freudenstadt, den 27. April 1972

L a n d r a t s a m t :
In Vertretung

Beglaubigt:

B. H. G. V.
Verw.-Angest.



(gez.)

Dr. Kollnig