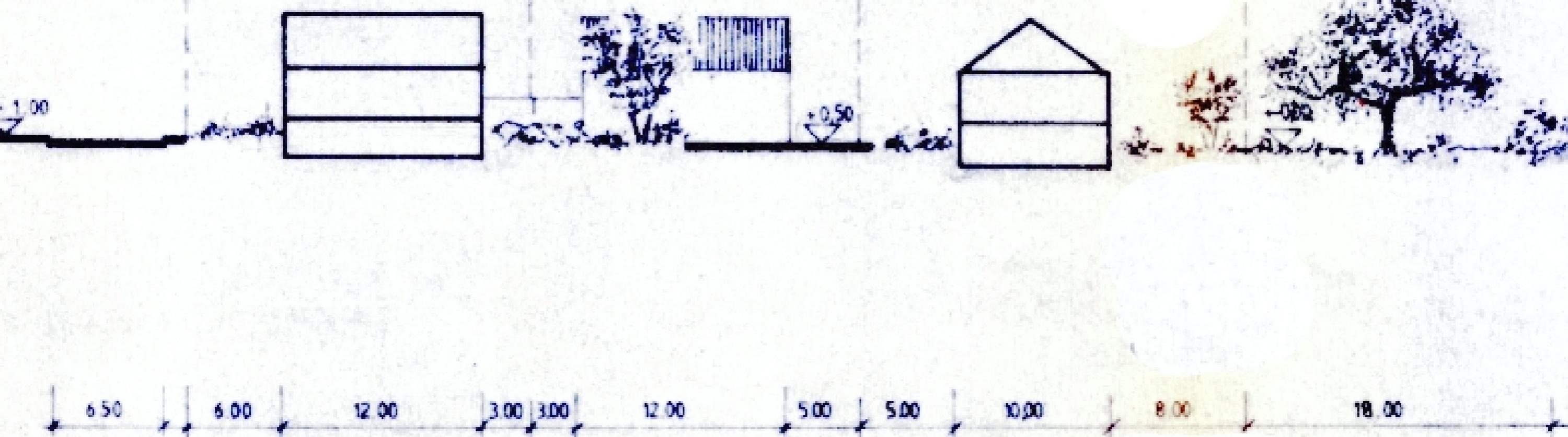


Haus 10

Haus 7

Haus 4



STRASSENQUERPROFIL M 1 : 500

HOSTENBACH UNIONSCHACHT

BAUPLAN WADGASSEN

Gemeinde:

Wadgassen
OT. Hostenb.

Maßnahme:

Bebauungsplan
„Unionschacht“

Maßstab:

1 : 500

Sachbearbeiter:

Lorson

Wadgassen, den

Gezeichnet:

9.1.84 ged. Heinz

5.10.84 ged. Heinz

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes

0 Raumlicher Geltungsbereich	SIEHE PLAN
1 Art der baulichen Nutzung	
11 Baugebiet	REINES WOHNGEBIET WR
2.1.1 zulässige Anlagen	SIEHE BNVO § 3(2)
2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen	SIEHE BNVO § 3(2)
12 Baugebiet	
2.2.1 zulässige Anlagen	
2.2.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen	
13 Baugebiet	
2.3.1 zulässige Anlage	
2.3.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen	

1 Maß der baulichen Nutzung	II ZWINGEND II MAX
14 Zahl der Vollgeschosse	SIEHE PLAN
15 Grundflächenzahl	SIEHE PLAN
16 Geschossflächenzahl	ENTFÄLLT
17 Baumassenzahl	ENTFÄLLT
18 Grundflächen der baulichen Anlagen	ENTFÄLLT

2 Bauweise	SIEHE PLAN
2.2 Überbaubare u nicht überbaubare Grundstücksfächen	SIEHE PLAN

3 Mindestgröße, die Mindestbreite und die Mindesttiefe der Baugrundstücke	ENTFÄLLT
---	----------

4 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze. Die 1. Garage auf dem Grundstück ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan zu errichten. Es ist jedoch weiterhin zulässig, weitere Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.	SIEHE PLAN
---	------------

5 Flächen für den Gemeinbedarf	ENTFÄLLT
--------------------------------	----------

6 überwiegend für die Bebauung mit Familienhäusern vorgesehenen Flächen	GESAMTER GELTUNGSBEREICH
---	--------------------------

7 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefordert werden könnten errichtet werden dürfen	ENTFÄLLT
--	----------

8 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind	ENTFÄLLT
---	----------

9 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird	ENTFÄLLT
--	----------

10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	ENTFÄLLT
--	----------

11 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	SIEHE PLAN
--	------------

12 Versorgungsflächen	ENTFÄLLT
-----------------------	----------

13 die Führung von Versorgungsanlagen u -leitungen	ENTFÄLLT
--	----------

14 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser u festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen	ENTFÄLLT
---	----------

15 öffentlichen u privaten Grünflächen, wie Parks, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zeit- und Badeplätze, Friedhöfe	SIEHE PLAN
--	------------

16 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserkirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	ENTFÄLLT
--	----------

17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erdien und anderen Bodenschätzen	ENTFÄLLT
---	----------

18 Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft	ENTFÄLLT
---	----------

19 Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln u. dergleichen	ENTFÄLLT
--	----------

20 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	ENTFÄLLT
---	----------

21 mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu bestimmenden Flächen	ENTFÄLLT
--	----------

22 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze u. Garagen	SIEHE PLAN
---	------------

23 Gebiete in denen bestimmte die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen	ENTFÄLLT
---	----------

24 von der Bebauung freizuhalrenden Schutzflächen und ihre Nutzung die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen	ENTFÄLLT
--	----------

25 einzelne Flächen oder für einen Bebauungsplan gebiet oder Teile davon mit Ausnahme der für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen festgesetzten Flächen	a) ENTFÄLLT
---	-------------

26 Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	b) ENTFÄLLT
---	-------------

27 Höhenlage der baulichen Anlagen	NACH STRASSENPROJEKT
------------------------------------	----------------------

	NACH STRASSEN- UND KANAL- PROSPEKT
--	------------------------------------

GEME
ORTS
WOHN

AUFNAHME VON FESTSETZUNGS

STELLUNG DER BAUWEISE

§ 9 ABS. 4 BBG

AUFNAHME VON FESTSETZUNGS

UND ERHALTUNG DER BAUWEISE

AUF GRUND DER FESTSETZUNGS

VON BEBAUTEN FLÄCHEN

A

DELDHAUUTKUST LAIN

- SATZUNG -

GEMEINDE: WADGASSEN

ORTSTEIL: HOSTENBACH

WOHNGEBIET: UNIONSCHACHT

M 1:500

Aufnahme von Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grund des § 9 Abs. 4 BBauG.

ENTFÄLLT

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern auf Grund des § 9 Abs. 4 BBauG.

ENTFÄLLT

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BBauG
1. Flächen bei denen Bebauung besondere bauliche Verkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

ENTFÄLLT

2. Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

ENTFÄLLT

3. Flächen unter denen der Bergbau umgeht

ENTFÄLLT

4. Flächen die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

ENTFÄLLT

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

1. ENTFÄLLT

2. ENTFÄLLT

3. ENTFÄLLT

4. ENTFÄLLT

5. ENTFÄLLT

6. ENTFÄLLT

7. ENTFÄLLT

8. ENTFÄLLT

9. ENTFÄLLT

10. ENTFÄLLT

11. ENTFÄLLT

12. ENTFÄLLT

13. ENTFÄLLT

14. ENTFÄLLT

15. ENTFÄLLT

16. ENTFÄLLT

17. ENTFÄLLT

18. ENTFÄLLT

19. ENTFÄLLT

20. ENTFÄLLT

21. ENTFÄLLT

22. ENTFÄLLT

23. ENTFÄLLT

24. ENTFÄLLT

25. ENTFÄLLT

26. ENTFÄLLT

27. ENTFÄLLT

28. ENTFÄLLT

29. ENTFÄLLT

30. ENTFÄLLT

31. ENTFÄLLT

32. ENTFÄLLT

33. ENTFÄLLT

34. ENTFÄLLT

35. ENTFÄLLT

36. ENTFÄLLT

37. ENTFÄLLT

38. ENTFÄLLT

39. ENTFÄLLT

40. ENTFÄLLT

41. ENTFÄLLT

42. ENTFÄLLT

43. ENTFÄLLT

44. ENTFÄLLT

45. ENTFÄLLT

46. ENTFÄLLT

47. ENTFÄLLT

48. ENTFÄLLT

49. ENTFÄLLT

50. ENTFÄLLT

51. ENTFÄLLT

52. ENTFÄLLT

53. ENTFÄLLT

54. ENTFÄLLT

55. ENTFÄLLT

56. ENTFÄLLT

57. ENTFÄLLT

58. ENTFÄLLT

59. ENTFÄLLT

60. ENTFÄLLT

61. ENTFÄLLT

62. ENTFÄLLT

63. ENTFÄLLT

64. ENTFÄLLT

65. ENTFÄLLT

66. ENTFÄLLT

67. ENTFÄLLT

68. ENTFÄLLT

69. ENTFÄLLT

70. ENTFÄLLT

71. ENTFÄLLT

72. ENTFÄLLT

73. ENTFÄLLT

74. ENTFÄLLT

75. ENTFÄLLT

76. ENTFÄLLT

77. ENTFÄLLT

78. ENTFÄLLT

79. ENTFÄLLT

80. ENTFÄLLT

81. ENTFÄLLT

82. ENTFÄLLT

83. ENTFÄLLT

84. ENTFÄLLT

85. ENTFÄLLT

86. ENTFÄLLT

87. ENTFÄLLT

88. ENTFÄLLT

89. ENTFÄLLT

90. ENTFÄLLT

91. ENTFÄLLT

92. ENTFÄLLT

93. ENTFÄLLT

94. ENTFÄLLT

95. ENTFÄLLT

96. ENTFÄLLT

97. ENTFÄLLT

98. ENTFÄLLT

99. ENTFÄLLT

100. ENTFÄLLT

101. ENTFÄLLT

102. ENTFÄLLT

103. ENTFÄLLT

104. ENTFÄLLT

105. ENTFÄLLT

106. ENTFÄLLT

107. ENTFÄLLT

108. ENTFÄLLT

109. ENTFÄLLT

110. ENTFÄLLT

111. ENTFÄLLT

112. ENTFÄLLT

113. ENTFÄLLT

114. ENTFÄLLT

115. ENTFÄLLT

116. ENTFÄLLT

117. ENTFÄLLT

118. ENTFÄLLT

119. ENTFÄLLT

120. ENTFÄLLT

121. ENTFÄLLT

122. ENTFÄLLT

123. ENTFÄLLT

124. ENTFÄLLT

125. ENTFÄLLT

126. ENTFÄLLT

127. ENTFÄLLT

128. ENTFÄLLT

129. ENTFÄLLT

130. ENTFÄLLT

131. ENTFÄLLT

132. ENTFÄLLT

133. ENTFÄLLT

134. ENTFÄLLT

135. ENTFÄLLT

136. ENTFÄLLT

137. ENTFÄLLT

138. ENTFÄLLT

139. ENTFÄLLT

140. ENTFÄLLT

141. ENTFÄLLT

142. ENTFÄLLT

143. ENTFÄLLT

144. ENTFÄLLT

145. ENTFÄLLT

146. ENTFÄLLT

147. ENTFÄLLT

148. ENTFÄLLT

149. ENTFÄLLT

150. ENTFÄLLT

151. ENTFÄLLT

152. ENTFÄLLT

153. ENTFÄLLT

154. ENTFÄLLT

155. ENTFÄLLT

156. ENTFÄLLT

157. ENTFÄLLT

158. ENTFÄLLT

159. ENTFÄLLT

160. ENTFÄLLT

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Am Unionschacht" im Ortsteil Hostenbach der Gemeinde Wadgassen

1. Allgemeines: Die Gemeinde Wadgassen hat das Bauamt Wadgassen beauftragt, für das Gelände "Am Unionschacht" im Ortsteil Hostenbach einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, da die Nachfrage nach Baustellen durch Bürger des Ortsteiles Hostenbach so groß ist, daß die Gemeinde im öffentlichen Interesse gehalten ist, Möglichkeiten zu nutzen, um Baustellen auszuweisen bzw. zu erschließen, um somit der Verpflichtung gemäß § 2 Abs. 1 BBauG nachzukommen.

Die Gebiets- und Verwaltungsreform machte es notwendig, für die Gemeinde Wadgassen einen Flächennutzungsplan gemäß Bundesbaugesetz aufzustellen. Der Flächennutzungsplan ist bereits genehmigt. In diesem Plan ist das geplante Baugebiet als zukünftige Wohnbaufläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist nach den örtlichen Gegebenheiten sowie nach wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten aufgestellt worden. Er berücksichtigt ferner die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung.

Der westliche angrenzende Baubestand hat den Charakter eines "Allgemeinen Wohngebietes" mit einer max. zweigeschossigen Bebauung.

Im südlich angrenzenden Bereich wird zur Zeit eine Erschließung mit 47 Wohneinheiten durchgeführt.

Für die Benennung des Bebauungsplanes wurde die Gewannbezeichnung "Am Unionschacht" übernommen.

Der vorliegenden Planungskonzeption hat der Gemeinderat Wadgassen am 12.5.1981 bereits zugestimmt.

2. Ortslage: Das zur Erschließung vorgesehene Baugebiet schließt sich in östlicher Richtung an die bestehende Bebauung an. Katastermäßig liegt das Gelände in Flur 4 der Gemarkung Hostenbach.

Das zukünftige Baugebiet kann als eine gute Wohnlage angesehen werden, da an diesem Gebiet später eine Naherholungsplanung anschließt.

Die sozialen, kulturellen, religiösen und sportlichen Bedürfnisse der zukünftigen Einwohner dieses Baugebietes dürften durch die vorhandenen Anlagen des Ortsteiles Hostenbach gesichert sein.

Es ist beabsichtigt, das nord-östliche noch freie Gelände nach Bedarf zu einem Naherholungsgebiet auszubauen. Entsprechende Entwurfsplanungen liegen bereits vor.

3. Bebauung Nach dem Bebauungsplan können 38 Baustellen erschlossen werden, wovon 20 Baustellen als Doppelhäuser ausgewiesen sind. Alle Baustellen sind so groß bemessen, daß ein genügend großer Nutzgarten angelegt werden kann. Dies bedeutet auch, daß eine gute Durchgrünung durch die Anlegung der Nutzgärten gewährleistet ist.

Die kleinste Baustelle hat eine Flächengröße von ca. 207 qm, die kleinste Baustellenbreite beträgt ca. 9,00 m und die minimale Baustellentiefe liegt bei ca. 22,00 m.

Der Gebietscharakter wurde aufgrund der angrenzenden Bebauung als "Reines Wohngebiet" gemäß § 4 der Baunutzungsordnung (BauNVO) festgelegt.

Die Geschoßzahl wurde mit Z = II festgesetzt.

Bei den Doppelhäusern ist die Geschoßzahl zwingend Z = II festgelegt worden.

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen ausgewiesen. Die geplanten Wohnhäuser sind im Bebauungsplan so angeordnet, daß in den einzelnen Straßenräumen eine gute städtebauliche Gebäudestaffelung erreicht wird.

Die Gemeinde Wadgassen will für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche Bauvorschriften durch den Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des § 9 Abs. 4 BBauG erlassen, diese sind der Bebauungsplan-Satzung zu entnehmen.

Um zukünftig eine ordnungsgemäße Verkehrsübersicht im Bereich von Straßeneinmündungen zu erhalten, wurden im Bebauungsplan entsprechende Sichtfelder angeordnet. Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

Um den Spielbedürfnissen der Kinder gerecht zu werden, ist ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca. 860 qm ausgewiesen. Der Kinderspielplatz wird mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Da dieser teilweise an die Straße angrenzt, wird der Kinderspielplatz aus Sicherheitsgründen mit einem Holzsriegelzaun in diesem Bereich eingefriedigt.

Die vorhandenen Bodenverhältnisse stellen einen guten Baugrund dar und lassen eine konventionelle Flächengründung zu. Der Boden ist bindig.

4. Erschließung und Versorgung:

a) Erschließung:

Das geplante Baugebiet wird durch eine Haupterschließungsstraße angebunden. Von dieser Straße zweigt eine Wohnringstraße ab (Planstr. A). Innerhalb des Ringes zweigt eine Stichstraße in östlicher Richtung ab. Am Ende dieser Straße (Planstraße B) ist eine Wendestelle vorgesehen. Die geplante Stichstraße in westlicher Richtung ist als Verbindung zu dem geplanten Naherholungsgebiet vorgesehen. Die Planstraße A ist als Einbahnstraße vorgesehen und erhält eine Mindestbreite von 4,00 m mit einem umlaufenden Bürgersteig von 1,50 m. Die Planstraße B ist mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen.

Die genauen Ausbaupläne der Straßen können erst nach der Neuvermessung des Geländes aufgestellt werden, jedoch so rechtzeitig, daß eine ordnungsgemäße Höheneinweisung der baulichen Anlagen erfolgen kann.

Alle Straßen erhalten eine neuzeitliche Straßenbeleuchtung mittels Pilzleuchten.

b) Kanal:

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch einen Mischwasserkanal. Die Kanäle werden an die vorhandene Vorflut (Rittersbach) angeschlossen.

Da zur Zeit noch keine zentrale Kläranlage in der Gemeinde Wadgassen besteht, müssen die häuslichen Abwässer vor Einleitung in den Mischwasserkanal in einer Hausklärgruben vorgeklärt werden.

Die Linienführung und Fließrichtung der einzelnen Kanäle sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Lage der einzelnen Hausanschlüsse wird bei der Aufstellung des Kanalbauprojektes festgelegt.

c) Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch den Anschluß an das vorhandene Wasserleitungsnetz im Bereich der Straße Am Unionschacht und Fußlochweg gewährleistet.

Die Hausanschlüsse der Wasserversorgung werden ebenfalls bei der Erstellung des Wasserleitungsprojektes sichergestellt.

d) Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch die VSE geregelt. Nach Möglichkeit sind alle elektrischen und telefonischen Leitungen zu verkabeln.

5. Städtebauliche Werte:

Die städtebaulichen Werte sind graphisch ermittelt worden und stellen keine absoluten Werte dar. Diese können erst nach Neuvermessung des Baugebietes genau ermittelt werden.

- a) Bruttobauland ca = 162 ar
- b) Nettobauland ca = 130 ar
- c) Prozentualer Wegeanteil einschl. der öffentl. Pflanz- und Grünflächen, Kinderspielplatz ca = 20 %

d) Baustellengrößen

Nr. der Baustellen	Größe
Nr. 1	ca 5,40 ar
Nr. 2	ca 3,96 ar
Nr. 3	ca 4,14 ar
Nr. 4	ca 4,23 ar
Nr. 5	ca 4,05 ar
Nr. 6	ca 4,00 ar
Nr. 7	ca 4,10 ar
Nr. 8	ca 4,95 ar
Nr. 9	ca 4,10 ar
Nr. 10	ca 4,18 ar

Nr. 11	ca	4,25 ar
Nr. 12	ca	5,22 ar
Nr. 13	ca	4,41 ar
Nr. 14	ca	5,08 ar
Nr. 15	ca	4,40 ar
Nr. 16	ca	4,95 ar
Nr. 17	ca	4,55 ar
Nr. 18	ca	4,41 ar
Nr. 19	ca	2,10 ar
Nr. 20	ca	2,43 ar
Nr. 21	ca	2,38 ar
Nr. 22	ca	2,34 ar
Nr. 23	ca	2,25 ar
Nr. 24	ca	2,07 ar
Nr. 25	ca	2,43 ar
Nr. 26	ca	2,12 ar
Nr. 27	ca	3,83 ar
Nr. 28	ca	2,34 ar
Nr. 29	ca	2,34 ar
Nr. 30	ca	2,34 ar
Nr. 31	ca	2,34 ar
Nr. 32	ca	2,73 ar
Nr. 33	ca	2,40 ar
Nr. 34	ca	2,29 ar
Nr. 35	ca	2,34 ar
Nr. 36	ca	2,34 ar
Nr. 37	ca	2,34 ar
Nr. 38	ca	<u>3,25 ar</u>

Summe Nettobauland ca 122,38 ar

6. Erschließungskosten: Der Gemeinde Wadgassen werden schätzungsweise für die Erschließung des Baugebietes folgende Kosten entstehen:

1. Straßenbau	=	305.000,- DM
2. Kanalisation	=	137.000,- DM
3. Wasserversorgung	=	60.000,- DM
4. Straßenbeleuchtung	=	25.000,- DM
5. Vermessungs- und Planungskosten	=	25.000,- DM
6. Kinderspielplatz	=	25.000,- DM
7. Für unvorhergesehene Arbeiten und zur Aufrundung	=	<u>5.000,- DM</u>
	=	582.000,- DM

Die Kosten beziehen sich auf den Stand vom Januar 1982.

Weitere technische und informatorische Einzelheiten sind dem Bebauungsplan (Satzung) und den Planzeichen-Erläuterungen zu entnehmen.

aufgestellt:

Wadgassen, den 12. Januar 1982

Bauamt Wadgassen

Leiter des Bauamtes

Der Bürgermeister:

Dr. Mooney