



STRASSENQUERPROFIL M 1 : 500

HOSTENBACH UNIONSCHACHT

BAUAMT WADGASSEN

Gemeinde:

**Wadgassen
OT. Hostenb.**

Maßnahme:

**Bebauungsplan
„Unionschacht“**

Maßstab:

1 : 500

Sachbearbeiter:

Lorson

Wadgassen, d.d.

Gezeichnet:

9.1.84 geö. Heinz

5.10.84 geö. Heinz

Festsetzungen gemäß § 9 Abs 1 und 7 des Bundesbaugesetzes

0	Räumlicher 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	
2	Bauweise	
2.2	Überbaubare u nicht überbaubare Grundstücksflächen	SIEHE PLAN
2.3	Stellung der baulichen Anlagen	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 Familienkernen vorgesehenen Flächen	GESAMTER GELTUNGSBEREICH
7	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden konnten, 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 den 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 Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zeit- und Badeplätze, Friedhöfe	SIEHE PLAN
16	Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft 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, Erden 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 Ausstellungen 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 belastenden Flächen	ENTFÄLLT
22	Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielfläche, 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 freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung; die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 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 ein Bebauungsplan gebiet oder Teile davon mit Ausnahme der für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen festgesetzten Flächen	a) ENTFÄLLT
	a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	b) ENTFÄLLT
	b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	
26	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	NACH STRASSENPROJEKT
27	Höhenlage der baulichen Anlagen	NACH STRASSEN- UND KANAL-PROSPEKT

BEB GEME ORTS

WOHN

Aufnahme von Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs 4 BBauG

Aufnahme von Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs 4 BBauG

Kennzeichnung von Flächen für die Bebauung mit besonderen Vorkehrungen, die erforderlich sind

2 Flächen, die für die Bebauung mit besonderen Vorkehrungen vorgesehen sind

3 Flächen, die für die Bebauung mit besonderen Vorkehrungen vorgesehen sind

4 Flächen, die für die Bebauung mit besonderen Vorkehrungen vorgesehen sind

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs 6 BBauG

PLAN 2

WR Reines Wohngebiet

WA Wohngebiet mit besonderen Vorkehrungen

MD Mischgebiet

MI Mischgebiet mit besonderen Vorkehrungen

GE Gewerbegebiet

GI Industriegebiet

SO Sondergebiet

SO Sondergebiet

St Stellplatz

Gg Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Grüngebiet

Der Bebauungsplan bis zum 29.6.2011 vom Gemeinderat

Der Bebauungsplan

Satzung der Gemeinde Wadgassen für Bau- und Raumordnung u. Zonenplanung

Die Genehmigung und Bauweise gemäß § 12 mit dieser

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 Wädgassen 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 Geschößzahl wurde mit $Z = II$ festgesetzt. Bei den Doppelhäusern ist die Geschößzahl 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 Holzspriegelzaun 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 Haupteerschließungsstraße 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 Hausklärgrube 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 129,38 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:

