

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KAPPELBERG" IM
ORTSTEIL HEILIGENZELL DER GEMEINDE FRIESENHEIM, ORTENAUKREIS
VOM 7.11.1989 FR-B1

1. Notwendigkeit der Planänderung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zwischen den beiden Stichstraßen vorgeschlagene Reihenhaushausgruppe ist bautechnisch und erschließungstechnisch sehr aufwendig, da die Erschließung infolge der steilen Hangneigung nur in Form eines Treppenweges realisierbar ist und durch die relativ schmalen Grundstücke in Verbindung mit der starken Hangneigung im Gartenbereich relativ hohe Stützmauern erforderlich werden. Dadurch ergibt sich insgesamt ein starker Eingriff in das vorhandene Gelände. Hinzu kommt, daß die Gebäude nicht direkt anzufahren sind. Durch die vorgeschlagene Umgruppierung der 4 Reihenhäuser in 4 Doppelhaushälften mit jeweils direktem Zugang von den angrenzenden Stichstraßen aus, lassen sich unter Einbeziehung kleinerer Erschließungsflächen in die Baufläche (Treppenweg und 3 m breite Ecke von oberem Wendehammer) die vorgenannten Nachteile vermeiden. Die Umwidmung der Erschließungsflächen ist unproblematisch. Der Fußweg war im wesentlichen nur für die Erschließung der Reihenhäuser notwendig. Die Kürzung der Wendepalte beeinträchtigt die Wendevorgänge nicht .

2. Umfang der Planänderung

2.1 Der Zeichnerische Teil wird wie folgt geändert:

- a) der Treppenweg Lgb.-Nr. 1600 wird ersatzlos aufgehoben und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.
- b) vom oberen Wendehammer wird eine 3 m breite und 8 m lange Teilfläche dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen
- c) im Bereich der neugebildeten Flurstücke Lgb.-Nr. 1634 bis 1641 sowie der vorgenannten Erschließungsflächen werden die überbaubaren Flächen und die Flächen für Garagen und Stellplätze verändert. Das von Nord nach Süd verlaufende Baufeld wird in zwei Baufelder aufgeteilt, die jeweils parallel zur nördlichen und südlichen Erschließungsstraße angeordnet sind. Auf die Gemeinschaftsgarage wird verzichtet, stattdessen werden die Garagen den Grundstücken direkt zugeordnet. Bei der nördlichen Doppelhausgruppe muß dabei auf den Stauraum vor den Garagen verzichtet werden, sofern auf dem jeweiligen Grundstück zwei Garagen geschaffen werden.

- d) Für den vorstehend genannten Bereich werden die Bauweise und die Geschößzahl der Änderung von Reihenhäusern auf Doppelhäuser angepaßt.
- 2.2 Der Schnitt Nr. 17 wird, entsprechend der Umstellung von senkrecht zum Hang gestalteten Reihenhäusern auf 2 hangparallele Doppelhausgruppen, geändert. Die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe wird unter Einbeziehung der Garagenanordnung und des Hangverlaufes neu bestimmt. Die angegebenen Erdgeschoßhöhen gelten jeweils für beide Doppelhaushälften.
- 2.3 Der Gestaltungsplan wird im fraglichen Bereich von Reihenhäusern in Doppelhäuser geändert.

3. Planverwirklichung und Kosten

Die Grundstücke müssen neu aufgeteilt werden. Weitere Kosten entstehen im Zuge der Durchführung nicht.

Freiburg, den 07.11.1989

Friesenheim, den.....

07. Nov. 1989

.....
Der Planer



.....
Der Bürgermeister

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner - Dietrich - Schoettle
Freie Architekten, Diplomingenieure
Oberlinden 7, 7800 Freiburg

Zugehörig zur Satzung vom
02. April 1990

Offenburg, den 14. MAI 1990
Landratsamt Ortenaukreis

 