

# Stadt Furtwangen

Gemarkung Rohrbach

Schwarzwald-Baar-Kreis

## Begründung

zum Bebauungsplan Rohrbach-Reibschenberg

### 1. Allgemeines - Planungsabsichten

Das Baugebiet Rohrbach-Reibschenberg liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Rohrbach an einem Südhang in einer Höhenlage zwischen 890 - 930 m über NN.

Aufstellungsbeschuß: 02. Februar 1982

Die öffentliche Beteiligung der Bürger zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 3 Absatz 2 war am 21.04.1988.

Die Erschließung kann von den Straßen "Reibschental" oder "Am Reibschenberg" erfolgen. Beide Straßen sind Verbindungsstraßen zwischen dem Ortskern und der LV 173 Furtwangen - St. Georgen. Zur weiteren Entwicklung der Gemeinde Rohrbach und Schaffung neuer Wohnflächen für die Rohrbacher Einwohnerschaft ist das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene Gebiet erforderlich.

### 2. Lage des Planungsgebietes

Das geplante Baugebiet befindet sich in unmittelbarem Anschluß an die bestehende Bebauung an einem Südhang. Im Norden wird der Planungsbereich von einem Waldstück, im Nordwesten durch die Straße "Reibschental", im Süden und Südosten durch den Ortsrand von Rohrbach begrenzt.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 2,56 ha.

### 3. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist in dem seit 29.06.1978 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan erfaßt und hieraus entwickelt worden (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

#### 4. Bauliche Nutzung

Die neue Planung ist dem gewachsenen Baustil angenähert worden, damit eine Verträglichkeit mit den vorhandenen Anlagen gewährleistet ist. Die Nutzung ist auf die Bedürfnisse der Gemeinde Rohrbach abgestimmt und soll harmonisch in die Umgebung eingepaßt werden und den dörflichen Charakter beibehalten. Das Baugelände ist als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

#### 5. Bauweise

Festgesetzt wurde die "offene Bauweise" gem. § 22 Absatz 2 Bau NVO.

Auf den hangseitig der Straße gelegenen Grundstücken ist die Bebaubarkeit nur durch Baugrenzen festgelegt. Dies soll eine freiere und großzügigere Bebauung der Grundstücke erlauben. Der Straßenraum wird durch die natürliche Böschung begrenzt.

Bei den talseitig der Straße gelegenen Grundstücken ist zur Straßenkante hin jedoch eine Baulinie ausgewiesen. Sie soll gewährleisten, daß talseitig der Straßenraum nicht ausufert und gefaßt wird.

#### 6. Öffentliche / private Grünflächen

Der mittlere Teil des Baugebietes wird von einem Fußgängerweg mit Baumpflanzung durchquert, der eine Verbindung zwischen dem Ortskern und dem angrenzenden Waldstück darstellt. An ihn lehnt sich nördlich ein Gebiet zur Quellwassergewinnung. Dieser Bereich dient zur Durchlüftung und Auflockerung des Gebietes. Auf die öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine lockere, bodenständige Bepflanzung in Anlehnung an das Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und des Grünordnungsplanes vorgesehen.

#### 7. Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Anordnung des Gebietes ist durch die bereits bestehende Bebauung "Am Reibschenberg" gegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so abgestimmt, daß der Charakter des verplanten Bereiches erhalten bleibt. Durch die Festlegung der Garagenstandorte sollen Aneinanderreihungen von Garagen vermieden werden. So ist ein abwechslungsreiches Gesamtbild des Baugebietes gewährleistet.

#### 8a. Äußere Erschließung

Der Anschluß des Baugebietes wird über zwei vorhandene Verbindungsstraßen an die L 173 von Furtwangen nach St. Georgen erreicht.

#### b. Innere Erschließung

Die Erschließung erfolgt südöstlich durch die Verlängerung der Straße "Am Reibschenberg", die dann nordwestlich in die Straße "Reibschental" mündet. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 7 m, die Straßenbreite wurde auf 5 m festgelegt, mit einem 1,5 m breiten Gehweg, sowie eine Verkehrsgrünfläche von 0,5 m.

9. Ruhender Verkehr

Für die neuen Gebäude sind ausreichend Garagen bzw. Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen, weiterhin sind im Wohngebiet mehrere Flächen mit öffentlichen Parkmöglichkeiten eingerichtet.

10. Ver- und Entsorgung

a. Wasserversorgung (siehe hierzu Ziff. 14)

Die Wasserversorgung erfolgt an das stadteigene öffentliche Trinkwassernetz.

b. Abwasser (siehe hierzu Ziff. 15)

Die Abwässer werden der Kläranlage Rohrbach zugeführt. Die Reinigungsleistung der Anlage soll durch technische Verbesserungen erhöht werden. Ein Anschluß von Rohrbach an die Kläranlage Furtwangen erfolgt baldmöglichst.

c. Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für die Teilgemeinde Rohrbach wird von der Stadt Furtwangen in Zusammenarbeit des Kreisbrandmeisters und des Wasserwirtschaftsamtes erarbeitet.

c. Elektroversorgung

Die Stromversorgung wird durch ein Energieversorgungsunternehmen, welches für dieses Gebiet zuständig ist, sichergestellt. Eine neue Trafostation wurde im Bebauungsplan ausgewiesen, sie gliedert sich in die Landschaft ein.

Die gesamte Erschließung, Ver- und Entsorgung erfolgt aus gestalterischen Gründen unterirdisch.

11. Folgeeinrichtungen

Solche sind, nachdem das Baugebiet vom anschließenden, bestehenden Wohngebiet erschlossen wird, nicht erforderlich.

12. Städtebauliche Daten

a. Flächengliederung

Größe des Planungsgebietes	ca. 2,56 ha	=	100 %
hiervon:			
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 2,19 ha	=	85,55 %
Öffentliche Grünflächen			
einschl. Verkehrsgrünflächen	ca. 0,02 ha	=	0,78 %
Straßenverkehrsflächen			
und Fußwege	ca. 0,35 ha	=	13,67 %

b. Ausgewiesene Bebauung

29 Einfamilienwohnhäuser	mit	ca. 29 Wohneinheiten
2 Einzelhäuser oder 1 Doppelhaus	mit	ca. 2 Wohneinheiten
	gesamt	ca. 31 Wohneinheiten

13. Der Stadt Furtwangen voraussichtlich entstehende Kosten

vorläufige Ermittlung

1. Erschließungsstraße/Gehwege und Beleuchtung	ca.	650.000,-- DM
	ca.	50.000,-- DM
2. Kanalisation	ca.	350.000,-- DM
3. Wasserversorgung	ca.	150.000,-- DM
		<hr/>
gesamte Baukosten	ca.	1.200.000,-- DM
		<hr/>

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und die sonstigen Anliegerbeiträge nach Landesrecht werden aufgrund der jeweiligen Satzung der Stadt Furtwangen erhoben.

14. Wasserversorgung - Erweiterung und Sanierung

Im Ausbaukonzept zur Wasserversorgung vom Ing.- Büro Bausenhard - Manzke ist der Anschluß Rohrbachs an den Hochbehälter Sommerberg im III. Funktionsabschnitt (1994 - 1997) vorgesehen.

Bauzeiten- und Finanzierungsplan:

III. Funktionsabschnitt (1994 - 1997)

III/1 Pumpstation Rohrbach im HB Sommerberg	55.000,00 DM
III/2 Entsäuerung HB Rohrbach mit Umbau Verrohrung, Erneuerung Belüftung, Dachisolierung, Trennen der Vor- und Wasserkammer durch Glasscheiben, Schlosserarbeiten, Bodenbeläge, Anstrich Vorkammer	270.000,00 DM
Absetzbecken für Filterrückspülwasser	70.000,00 DM
III/3 Förderleitung HB Sommerberg - HB Rohrbach DN 100 ca. 4200 m	630.000,00 DM
III/4 Steuerkabel Pumpstation im HB Sommerberg bis HB Rohrbach ca. 4200 m	130.000,00 DM
	1.155.000,00 DM

15. Abwasser

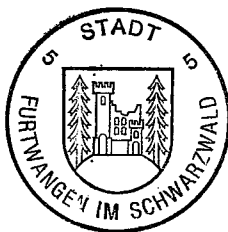
Bauzeit- und Finanzierungsplan:

1991	RÜB Schönenbach Ost	DM	300.000
	Pumpwerk I (Ost)	DM	360.000
	Kanal Schönenbach-Ost - Kläranlage	DM	<u>550.000</u>
			2
	Druckleitung	DM	<u>165.000</u>
			2
		DM	1.017.500
			=====
1992	Kanal Rohrbach - Schönenbach-Ost	DM	700.000
	Kanal Schönenbach-Ost - Kläranlage	DM	<u>550.000</u>
			2
	Druckleitung	DM	<u>165.000</u>
			2
		DM	1.057.500
			=====

16. Beabsichtigte Maßnahme

Der Bebauungsplan Rohrbach-Reibschenberg soll die Grundlage für die Erschließung des Baugebietes bilden, ferner für etwaige Ausübung des gesetzlichen Verkaufsrechtes gem. § 24 ff. BauGB, die Umlegung, die Grenzregelung, sowie die Enteignung von Grundstücken, sofern letztere Maßnahme zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wäre.

Furtwangen, 18.12.90



Der Gemeinderat:

  
Herb, Bürgermeister