

B E G R Ü N D U N G

zum

B E B A U U N G S P L A N

GEMEINDE: F E S S E N B A C H, Kreis OFFENBURG

GEWANN: " H A L D E "

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Fessenbach hat zur Zeit rund 1 000 Einwohner, der jährliche Bevölkerungszuwachs der letzten 10 Jahre betrug durchschnittlich 17 Personen.

Fessenbach liegt idyllisch eingebettet in die vom Schwarzwald-Höhenzug nach Westen abfallenden Rebenhänge des Ortenauer Weingebietes. Seine Entfernung von der Kreisstadt Offenburg beträgt 3 km. Da es von keiner Straße mit starkem Durchgangsverkehr berührt ist, kann dieser Ort als ausgesprochen ruhige und bevorzugte Wohngemeinde angesehen werden.

Die wirtschaftliche Struktur weist in der Hauptsache einen beachtlichen Qualitäts-Weinbau auf neben geringeren sonstigen landwirtschaftlichen Flächen. Gewerbliche Betriebe sind, mit einer Ausnahme, nicht vorhanden.

Infolge der günstigen Lage zu Offenburg pendeln ungefähr 350 Einwohner, das sind über 90 % der Erwerbstätigen, nach dort in die zahlreichen Industrie- und sonstigen Betriebe.

Für das Baugebiet "Halde" liegen bereits einige Bauanfragen von Einheimischen bei der Gemeinde vor, denen keine sonstigen Bauplätze für eine baldige Bebauung zur Verfügung gestellt werden können. Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am 2.9.1969 beschlossen, für dieses Baugebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die zuständigen Behörden

Landratsamt Offenburg

Regierungspräsidium Freiburg -Beratungsstelle für Bauleitplanung-

Wasserwirtschaftsamt Offenburg

wurden angehört. Eine Behörden-Tagfahrt erfolgte bereits am 12.4.1967

II. ART DES BAUGEBIETES UND BAUWEISE

Das Baugebiet Gewann "Halde" ist als sehr ruhige, gute Wohnlage anzusprechen. Es wird nach Osten und Süden durch die ansteigenden Rebflächen begrenzt und schließt sich nach Westen und Norden an den Ortsrand an. Seine Höhenlage im fest gleichmäßig abfallenden Gelände bewegt sich zwischen rund NN 234 m bis NN 223 m.

Die Neubauten werden unmittelbar unterhalb des bereits bestehenden Wirtschaftsweges (A)-(B) eingeordnet, welcher als Wohnstraße mit südlicher Wendepflanzung (B) ausgebaut wird.

Die bauliche Nutzung wird festgelegt als

"Allgemeines Wohngebiet (WA)"

mit insgesamt

1 eingeschossiger Doppel-Wohnhaus

4 eingeschossigen Einzel-Wohnhäusern

Gemäß Beunutzungsverordnung (BauNVO) § 4, Ziffer (3) werden keine Ausnahmen zugelassen.

Für sämtliche Gebäude ist talseitig der teilweise Ausbau des Untergeschosses für Wohnzwecke gestattet, jedoch nur im Grundflächen-Bereich des Wohngebäudes.

Die Garagen sollen aus gestalterischen Gründen bei den Einzelwohnhäusern im Zusammenhang mit den Wohngebäuden eingeplant und für die 3 mittleren Gebäude auf der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze erstellt werden. Die erforderlichen Stauräume sind vorgesehen.

III. KOSTEN

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen für

1) Straßen-Ausbau	ca. DM 26.500,--
2) Kanalisations-Kosten	" " 2.750,--
3) Wasser-Versorgung	" " 7.250,--
4) Vermessungs-, Planungs-, Ingenieur-Gebühren u. sonst. Nebenkosten	" " 3.500,--

Kosten insgesamt: ca. DM 40.000,--  
=====

IV. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Erschließung bilden und die Voraussetzungen für die Schaffung von Bauplätzen über Meßbriefverfahren herbeiführen.

Fessenbach, den *L. 4.*..... 1970

Offenburg, den 26. Nov. 1969

Der Bürgermeister:

Der Planfertiger:

 

  
BERTOLD MÜNCHENBACH FREIER ARCHITEKT  
ARCHITECTENLISTE  
BAD. WITZG. NR. 6114  
76 OFFENBURG MOSCHEROSCHWEG 5 TEL. 4256