

BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG
PROFESSOR E. HANGARTER · ARCHITEKT BDA

Grüne Gärten 12
7502 Malsch
Telefon (07246) 1777

Stadt Wolfach (Ortenaukreis)
Begründung mit Erläuterungsbericht
zum Bebauungsplan "Halbmeil-Dörfle"
im Stadtteil Kinzigtal

STADT WOLFACH (Ortenaukreis)

Begründung mit Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan "Halbmeil-Dörfle" im Stadtteil Kinzigtal.

1. Begründung für die Planaufstellung

Im Planungsgebiet "Halbmeil-Dörfle" sind seit 1945 zahlreiche Neubauten erstellt worden. Da über Jahre hinweg kein verbindlicher Bebauungsplan vorlag, führte diese bauliche Entwicklung zu einer ungeordneten Streubebauung. Erst neuere Baumaßnahmen wurden nach einem Bebauungsplan aus dem Jahre genehmigt und ausgeführt.

Erweiterungen des Planungsgebiets, die Anbindung des Baugebiets Hetzelhof und die unbefriedigende verkehrliche Erschließung in dem bestehenden Bebauungsplan waren Anlaß dafür, daß die Stadt Wolfach den Beschluß faßte, den Bebauungsplan "Halbmeil-Dörfle" zu überarbeiten.

Diese Planungsabsicht steht in Übereinstimmung mit dem Entwurf für den Flächennutzungsplan und soll dazu beitragen, im Stadtteil Kinzigtal "Halbmeil-Dörfle" eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten. Die geplanten 38 neuen Wohneinheiten dienen vorwiegend der Deckung des Eigenbedarfs.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Planungsgebiet grenzt an die Kinzig, den Verbindungsweg zum Alexenhof an, wird auf der Süd- und Westseite durch vorhandene Streubebauungs-Parzellen begrenzt und ist im Privatbesitz. Die Parzellenstruktur ist unterschiedlich in ihrer Größe.

3. Zur Situation

Das Planungsgebiet ist ein topographisch differenziertes Nordhanggelände, das in seinem südlichsten Teil mit ca. 35% abfällt. Der größte Teil des Bebauungsgebiets weist Hangneigungen von 8-10% auf.

Im Planungsgebiet sind ein Gasthof und 4 Wohngebäude angesiedelt. Die Bebauung ist nach keinerlei siedlungstechnischen Grundlagen organisiert. Sie folgt bestehenden Parzellen und Wegestrukturen. Das Planungsgebiet wird ferner von der Bundesbahnlinie Wolfach - Schiltach tangiert.

An das Planungsgebiet grenzen nach Osten ein allgemeines Wohngebiet und die Schule sowie das Rathaus, nach Süden und Westen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen und nach Norden die Kinzig an.

4. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption wird von folgenden Überlegungen bestimmt:

- a) Sie hat zum Ziel, die vorhandene Streubebauung durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude so zu ergänzen, daß ein ländlich orientierter Stadtteil entsteht.
- b) Die verkehrliche Erschließung ist so gewählt, daß zwei Wohnstraßen die bestehenden und die neuen Baugrundstücke erschließen. In Punkt B mündet eine dieser Straßen in den bestehenden Verbindungsweg zum Alexenhof ein. Über die Planstraße CG (Bahnparallele) kann auch ein mögliches Bau- gebiet Hetzelhof mit erschlossen werden. Die Trassen wurden so gewählt, daß nur an einer Stelle Steigungen von max. 10% erreicht werden.

Um dem Fußgänger den kürzesten Weg von der Kinzigbrücke zu den Wohngebäuden zu ermöglichen, ist ein Fußwegesystem vorgesehen, das unabhängig von den Wohnstraßen angelegt ist. In Verbindung damit ist auch ein Kinderspielplatz mit einer öffentlichen Grünfläche eingeplant.

- c) Die ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude sind so angelegt, daß sie, von wenigen Ausnahmen abgesehen, direkt von den Wohnstraßen aus erschlossen werden können. Ihre Stellung ist somit von der Lage der Wohnstraßen abhängig und wird mitbestimmt von der Absicht, auf diesem Nordhang noch angemessene Besonnungsverhältnisse sicherzustellen.
- d) Aus Gründen der Einfügung in das Gelände und zur Wahrung des ländlichen Charakters sowie aus wirtschaftlichen Erwägungen sollen alle Gebäude mit Satteldächern versehen werden. Die Bebauungsvorschriften sehen zusätzlich besondere Pflanzgebote vor.
- e) Bei dem Gasthof wurde die Stallplatzfrage überprüft und neu geregelt.

5. Technische Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sowie Strom erfolgt durch den Ausbau der öffentlichen Versorgungsnetze. Das Abwasser wird durch den Anschluß an das örtliche Kanalnetz beseitigt.

6. Kosten

Die überschlägigen Kosten für die Herstellung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen, der Anlagen zur Abwasserbeseitigung und zum Ausbau der Ortsnetze für Strom und Wasser betragen:

Grunderwerb	DM
Kanalisation	DM
Wasserversorgung	DM
Stromversorgung	DM
Straßenbau	DM
öffentliche Grünanlagen und Bepflanzungen	DM
Gesamtkosten	DM

7. Bodenordnung

Die Neuordnung des Grund und Bodens kann in Teilberechnungen über ein Meßbriefverfahren erfolgen oder im Ganzen als Umlegung abgewickelt werden.

8. Kenndaten

8.1 Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%	ha	%
1	Netto-Wohnbauland mit Gasthof	1,93	70,96	1,93	70,96
2	Öffentliche Grünfläche	0,14	5,14	0,79	29,04
3	Öffentliche Verkehrsfl.	0,65	23,90		
4	Brutto-Bauland	2,72	100	2,72	100

8.2 Gliederung der Wohnungen und Personen nach Wohnform

Nr.	Wohnform	Zahl der Vollgesch.	WE	P/WE	P
1	freist. Einfam. Haus	I	2	3	6
2	freist. Zweif. Haus	I + UG II	7+7 18	3+2 3	21+14 54
3	Doppelhaus	II	4	3	12
4	Bestand	I - II	5	4	20
5	Summe		43	-	127

8.3 Bauplatzangebot

Nr.	Wohnform	Bauplatz
1	freist. Einfamilienhaus	2
2	freist. Zweifamilienhaus	16
3	Doppelhaus	2
4	Summe	20

8.4 Dichte

Nr.	Dichte	P/ha	WE/ha
1	Nettowohndichte	65	-
2	Bruttowohndichte	46	-
3	Nettowohnungsdichte	-	22
4	Bruttowohnungsdichte	-	16

8.5 Ruhender Verkehr

Nr.	Stellplatzart	Anzahl
1	private Garagen	42
2	Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze	31
3	öffentliche Stellplätze	10
4	Summe	83

1,9 St/WE

Bürgermeisteramt der Stadt Wolfach



Bürgermeisteramt 7620 Wolfach

An das
Landratsamt Ortenaukreis
- Baurechtsabteilung -

7600 Offenburg

Staatlich anerkannter
Luftkurort im
Mittleren Schwarzwald

7620 Wolfach, den 23. Sept. 1977
Fernruf 0 78 34 / 211, 212 H/Ga/L

Betr.: Bebauungsplan "Dörfle" Halbmeil

Sehr geehrte Herren !

In der Begründung zum Bebauungsplan Halbmeil-Dörfle sind die Kosten für die Erschließungsmaßnahme nicht aufgeführt. Nachstehend übersenden wir eine Zusammenstellung der hierfür erforderlichen Aufwendungen:

1. Straßenbauarbeiten	425.000 DM
2. Kanalisation	225.000 DM
3. Wasserversorgung	90.000 DM
4. Grunderwerb Straße	159.800 DM
5. Stromversorgung	85.000 DM
6. Grünanlagen - Bepflanzung	20.000 DM

Wir wären dankbar, wenn Sie dieses Schreiben der Begründung als weitere Anlage beiheften würden.

Mit freundlichen Grüßen

(Martin)
Bürgermeister