

Stadt Wolfach
Ortenaukreis

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan "Im Dorf" im Stadtteil Kirnbach

PLANUNG:

BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG

HANGARTER + PARTNER · ARCHITEKTEN · STADTPLANER · BDA
76316 MALSCH, GRÜNE GÄRTEL 12, TEL. (07246) 1777, FAX (07246) 5640

1.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Das Kirnbachtal gehört zur Gemarkungsfläche der Stadt Wolfach. Es mündet, von Süden nach Norden verlaufend, an der westl. Gemarkungsgrenze in das Kinzigtal ein. Von Süd nach Nord gliedert sich das Kirnbachtal in 3 Bereiche: Obertal, Mitteltal und Untertal. Das Planungsgebiet „Im Dorf“ zählt zum Mitteltal.

Der Regionalplan enthält für das Unter- und Mitteltal keine besonderen Aussagen. Beide Talabschnitte werden als vorwiegend für die Naherholung geeignet eingestuft. Weitergehende Aussagen zur regionalen Freiraumstruktur betreffen das Obertal.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Gebiet als Wohnbaufläche (Bestand) ausgewiesen.

Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Bauliche Nutzung vorhandener Baulücken;
- bauliche Erweiterungen bei bestehenden Gebäuden, soweit möglich,
- Einfügen der geplanten Bebauung in das vorgegebene Orts- und Landschaftsbild
- Eingrünung des Gebietes,
- Freihaltung und naturhafte Gestaltung des Grundmattbächles.

2.0 Städtebauliche Konzeption

2.1 Zur Situation

Das Planungsgebiet "Im Dorf" ist ein nach Südwesten fallendes Hanggelände mit einer uneinheitlichen Topographie. Im Gebietsinneren mit leichten Neigungen um ca. 10 % weist es in den Randbereichen Hangneigungen von bis zu 80 % auf.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen schließen im Nordwesten und Osten an das Gebiet an. Von Nordosten kommend quert das Grundmattbächle des Gebiet um im Westen in den Kirnbach zu münden.

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend besiedelt. Die typische Erscheinungsform der Bebauung ist das Einzelhaus, talseitig mit einem Untergeschoß, Erdgeschoß und einem Giebelgeschoß in Erscheinung tretend. Das steil geneigte Satteldach oder Krüppelwalmdach sind die dominierenden Dachformen.

2.2 Verkehr

Das Planungsgebiet „Im Dorf“ wird durch eine Anliegerstraße, die im Westen in die Talstraße/K 5361 einmündet, erschlossen. In der Planung ist eine Verbesserung des Anschlusses an die Talstraße dergestalt vorgesehen, daß künftig ein Rechtsausbiegen in die Talstraße leichter und verkehrssicherer wird..

Die Anliegerstraße endet im Osten des Gebietes auf Höhe des Grundstückes Flst. Nr. 173/7. Die weitere Erschließungsfunktion im Inneren des Gebietes für insgesamt 5 Grundstücke, übernehmen private Erschließungswege.

Von der Talstraße aus werden 5 Grundstücke erschlossen. Für das Grundstück Flst. Nr. 173/9 und einen Teilbereich des Grundstückes Flst. Nr. 180/2 wird aufgrund der schlechten Sichtverhältnisse ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Garagen und Stellplätze sind so anzulegen, daß ausreichende Sichtverhältnisse ermöglicht werden. Die straßenseitige Böschung auf Flst. Nr. 180/2 ist bis außerhalb des im zeichn. Teil dargestellten Sehstrahles zurückzunehmen.

2.3 Bauliche Nutzungen

Für die Grundstücke Flst. Nr. 115, 173/9, 180/2, 180/5 und 180/1T, entlang der Kreisstraße, wird als besondere Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO festgesetzt. Das Grundstück Flst. Nr. 180/5 wird derzeit von einem Schreinereibetrieb genutzt. Zu- und Abfahrten zum Betrieb erfolgen von der Kreisstraße aus. An der, dem Wohngebiet zugewandten Gebäuderückseite, schließt die Dachtraufe des Schreinereigebäudes nahezu mit dem ansteigenden Hanggelände ab. Die Schallabstrahlung des betrieblichen Arbeitslärmes erfolgt somit, dem Wohngebiet abgewandt, zur Kreisstraße hin. Aufgrund des Grundstückszuschnittes in Verbindung mit der vorhandenen Geländetopographie sind Betriebserweiterungen nur in begrenztem Umfang möglich. Bei Betriebserweiterung und -erneuerung ist darauf zu achten, daß die Eigenabschirmung durch das Gebäude erhalten bleibt. Zur Sicherung und Erhaltung des Betriebes wird vom § 1 (10) BauNVO Gebrauch gemacht. Danach sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen für den bestehenden Schreinereibetrieb allgemein zulässig; die im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet geltenden Lärmgrenzwerte (WA tags 55 dBA, MI tags 60 dBA) sind einzuhalten.

Für die übrigen Grundstücke, innerhalb des Geltungsbereiches, wird die besondere Art der baulichen Nutzung, entsprechend der überwiegenden Wohnnutzung, als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt.

Für bestehende und geplante Gebäude wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Obergrenze der Grundfläche (Angabe in m²) für Haupt- und Nebengebäude festgesetzt. Mit den zusätzlichen Obergrenzen der tal- und bergseitigen Wandhöhen sowie den zulässigen Dachneigungen und in besonderen Fällen (breitere überbaubare Fläche) einer Obergrenze für die Firsthöhe und der Begrenzung auf max. 2 Vollgeschosse, ist die bauliche Kubatur und der städtebaulich vertretbare Überbauungsgrad der Baugrundstücke hinreichend definiert und festgelegt.

Mit der geplanten Bebauung wird ein Mindestabstand von 7 m zum befestigten Fahrbahnrand der Talstraße / K 5361 eingehalten.

Innerhalb des Planungsgebietes finden sich 3 denkmalgeschützte Gebäude. Diese Kulturdenkmale sind nachrichtlich im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Die Auflistung und Beschreibung durch das Landesdenkmalamt BW, Außenstelle Freiburg, ist als Anlage der Begründung beigelegt.

2.4 Grünordnung und Eingriffsregelung im Sinne des § 8 a BNatSchG

- Bestandsaufnahme und Beschreibung des Planungsraumes

Das Planungsgebiet zählt nach der naturräumlichen Gliederung zum "Mittleren Schwarzwald" und als Untereinheit zum „Kinzig-Wolfach-Wald“. Nach dem geologischen Aufbau finden sich in Wolfach Tiefengesteine wie Porphyre, Granite und Gneise. In den Talsohlen vorherrschend, finden sich Braunerden bis hin zu Auenbraunerden und Auengleye, während an den Hängen meist Braunerden und Ranker-Braunerden dominieren.

Nach der Wuchsklimakarte von BW verfügt Wolfach über ein breites Spektrum von relativen Wärmestufen. Es reicht von warmen Tallagen bis zu sehr kalten Gebirgslagen. Die mittlere wirkliche Lufttemperatur beträgt ca. 8°C.

Das Kirnbachtal gehört zur Gemarkungsfläche der Stadt Wolfach. Es mündet, von Süden nach Norden verlaufend, an der westlichen Gemarkungsgrenze in das Kinzigtal ein.

Das Relief des Tales wird von steil abfallenden, teilweise kleinwelligen Hängen bestimmt. Im Talgrund fließt der Kirnbach. Die Hänge werden, soweit sie nicht mit Wald bestanden sind, landwirtschaftlich genutzt. Die Bonität ist als gut einzustufen. Vorherrschende Baumarten im Talgrund sind Traubeneiche, Stieleiche, Buche, Linde, Esche, Bergahorn. Der begleitende Hochwald besteht vorwiegend aus Tannen und Fichten.

Der Regionalplan enthält für das Unter- und Mitteltal keine besonderen Aussagen. Beide Talabschnitte werden als vorwiegend für die Naherholung geeignet eingestuft. Weitergehende Aussagen zur regionalen Freiraumstruktur betreffen das Obertal.

- Bewertung und Ausgleichsmaßnahmen

Das Planungsgebiet ist bereits zu über 80 % baulich genutzt. Mit der beabsichtigten Bebauung der noch freien Grundstücke und der überschaubaren weiteren baulichen Ausnutzung bereits bebauter Grundstücke ist kein Eingriff im Sinne des § 8 a BNatSchG verbunden, der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen könnte.

Der Bebauungsplan sieht in der Abwägung als Ausgleich für die weitere bauliche Nutzung folgende Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes vor:

- * Im Planungsgebiet gibt es einen begrenzten, aber erhaltenswerten Baumbestand. Die Baumstandorte sind mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB belegt und während der Bauzeit sachgemäß vor Beschädigungen zu schützen.
- * Ergänzend sieht die Planung die Neupflanzung von hochstämmigen, heimischen Laubbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB vor.
- * Entlang der Talstraße / K 5361 sind weitere Pflanzgebote zum Anpflanzen von hochstämmigen heimischen Laubbäumen festgesetzt. Diese Maßnahme dient auch der Ortsrandgestaltung.
- * Durch die festgesetzten überbaubaren Flächen ist auf dem privaten Bauland die Anlage von ausreichend groß bemessenen Hausgärten möglich. Diese Flächen sind als Wohn- oder Nutzgarten naturnah zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
- * Zusätzliche Begrenzung der Bodenversiegelung durch Obergrenzen für die Anlage von Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen.
- * Um die Beseitigung des Oberflächenwassers zu erleichtern, sind alle Stellplätze und privaten Wege mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster im Sandbett) auszuführen.

Der für das Kleinklima und das Orts- und Landschaftsbild wirksame Grad der Begrünung wird durch diese Maßnahmen größer sein als beim vorigen Zustand. Die Auswahl der Pflanzen hat aus der Pflanzenauswahlliste zu erfolgen.

2.5 Kenndaten der Planung

Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%
1	Nettobauland	2,17	90,42
2	Private Erschließungswege	0,09	3,74
3	öffentliche Straße	0,07	2,92
4	Talstraße / K 5361	0,07	2,92
5	Bruttobauland	2,40	100

3.0 Begründung

Das Planungsgebiet „Im Dorf“ ist bereits zu über 80 % bebaut. Von den innerhalb der Abgrenzung liegenden 17 Grundstücken sind lediglich 3 Grundstücke ohne bauliche Nutzung.

Desweiteren kann, ohne störende Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, auf mind. 3 bebauten Grundstücken die bauliche Ausnutzung durch Neubau oder Anbau an bestehende Nutzungen, intensiviert werden.

Da im Stadtteil Kirnbach keine zusammenhängenden Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, soll mit der Nutzung vorhandener Baulücken dem anstehenden dringenden Wohnbedarf, zumindest teilweise, begegnet werden.

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen den rechtlichen Rahmen für eine geordnete städtebauliche und bauliche Entwicklung, bei gleichzeitiger Integration des Bestandes schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich des Gebietes ist in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 1992/93 berücksichtigt, im Zuge der FNP-Fortschreibung wird die geänderte Gebietsausweisung (MI-Gebiet) im Bereich der Kreisstraße berücksichtigt.

4.0 Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung der neu hinzukommenden Gebäude mit Trink- und Brauchwasser kann durch Anschluß an die bestehenden Wasserleitungen sichergestellt werden. Das vorhandene Wasserangebot ist ausreichend.

4.2 Elektrische Energie

Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt. Die geplante Bebauung kann durch die Erweiterung der bestehenden Anlagen mitversorgt werden.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die neu hinzukommenden Gebäude können an das bestehende Abwasser-Kanalnetz angeschlossen werden.

5.0 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Der vorliegende Entwurf ist das Ergebnis eingehender Beratungen in den kommunalen Gremien und eines Abstimmungsprozesses mit den dafür besonders zuständigen Trägern öffentlicher Belange.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB), der vorgezogenen Beteiligung der Bürger (§ 3 BauGB) am 25.05.1992, wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 18.07.1994 bis einschl. 19.08.1994 offengelegt.

Nach Aufnahme von, den Bestand und die Existenz des vorhandenen Schreinereibetriebes sichernden Maßnahmen im Bebauungsplan, ist eine erneute Offenlage vorgesehen.

Die Kosten für die Verbesserung des Anschlusses an die Talstraße / K 5361 betragen überschlägig ca. 50.000,- DM.

6.0 110 kV - Leitung

Um auf die 110 kV - Leitung des Badenwerks, die über das Grundstück Flst. Nr. 310/1 verläuft, aufmerksam zu machen, wurde in die Bauvorschriften ein Passus aufgenommen, der vorsieht, daß Bauanträge auf diesem Grundstück dem Badenwerk zur Stellungnahme vorzulegen sind. Das Badenwerk überprüft dann, ob das Bauvorhaben oder die Sicherheit der Bauausführenden durch die Leitung des Badenwerks beeinträchtigt wird.

Wolfach, 14. Mai 1990



Für den Gemeinderat


Moser
Bürgermeister



LANDESDENKMALAMT BADEN-WÜRTTEMBERG

Außenstelle Freiburg

K I R N B A C H

Ortenaukr.

Straße und Hausnummer: Talstr. 66

Ortsteil:

Lagerbuchnummer: 173/1

Eigentümer oder Verfügungsberechtigter: Brüstle, Horst

Verwendungszweck: Brnhs

Beschreibung und Baugeschichte: 1870 erb.

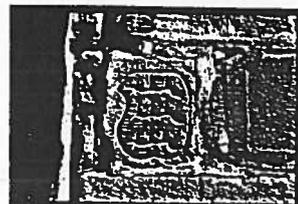
- 1gesch. Holzbau auf durchgehendem Steinsockel,
z. T. neuer Bruchstein, Eckquadern (Württ. Wappen
in einem) mit gepickten Spiegeln
- Stube innen alt (hergerichtet)
- Wohnteil bis Haustür verbrettert, hinten re verschin-
delt, li neu gemauert
- Balkon vor WohnG
- Scheuer vorkragend, verbrettert
- Halbwalme, verschiedene Pfannen
- Anbau li hinten



01644/31



01645/32



01645/33



LANDESDENKMALAMT BADEN-WÜRTTEMBERG

Außenstelle Freiburg

K I R N B A C H

Ortenaukr

Straße und Hausnummer: Talstr. 69

Ortsteil:

Lagerbuchnummer: 172

Eigentümer oder Verfügungsberechtigter: Esslinger, Christina

Verwendungszweck: Ernhs



C.1644/30

Beschreibung und Baugeschichte: Inschr. an re Hausecke:

GEORG * ESZLINGER

CHATARINA * SUM * 1870

1gesch. Holzbyu auf durchgehendem Steinsockel (Stall)
mit Eckquadern

Wohnung z. T. verschindelt, z. T. verbrettert

Balkon an Stirnseite; Fenstererker

Scheuer vorkragend, verbrettert

Gang vor re Langseite; Küchenwand: verputztes Fachw.

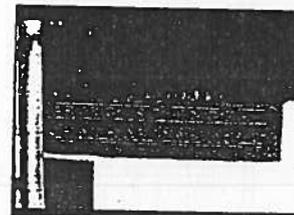
Dachstuhl, alt; Deckung: obere Hälfte Biberschwänze,
untere " Falzziegel

Rückwand Fachwerk

Wagenschopf mit Bruchstein stützmauer



C.1644/29



C.1644/28



LANDESDENKMALAMT BADEN-WÜRTTEMBERG

Außenstelle Freiburg

K I R N B A C H Schreiner

Ortenaukreis

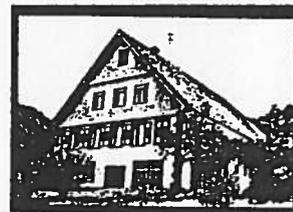
Straße und Hausnummer: ~~KK~~ Talstr. 71

Ortsteil:

Lagerbuchnummer: 174

Eigentümer oder Verfügungsberechtigter: ~~im KIRNBACH~~
Wöhrle, Jakob

Verwendungszweck: Brnhs



0.1644/26

Beschreibung und Baugeschichte: Inschr. an Türsurz in Sok-

kel: 18. CHR. BRISTLE. 65.
CATH. ABERLE.1gesch. Steinbau auf hohem Sockel, Eckquadern mit
gepicktem Spiegel

Giebel Eternit- verkleidet

hinten Halbwaln; Falzziegel



0.1644/27