

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Siechenwald II" in Wolfach-Stadt

---

Planungsstand: März 1992

### 1.0 Ziele des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet "Siechenwald II" ist ein Gebiet, das in der Nähe des Stadtzentrums gelegen ist. Es ist ein Hanggelände, das nach Westen fällt. Unter den genannten Voraussetzungen ist das Planungsgebiet bei der ansonsten sehr schwierigen Topographie der Kernstadt für den Wohnungsbau gut geeignet.

Ziele des Bebauungsplanes sind es:

- Mit dieser Planung soll Bauland erschlossen werden, das zur Deckung der großen Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnzwecke dient.
- Die Erschließungsflächen und die Stellung wie die Bau-massenentwicklung der Gebäude sollen so angelegt sein, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden (Topographie, Waldrand).

## 2.0 Städtebauliche Konzeption

### 2.1 Zur Situation

Das Planungsgebiet liegt auf der Südseite am westlichen Rand der Altstadt. Es ist ein nach Westen fallendes Hanggelände (20 - 30 %). Auf der Ost- und Nordseite wird es von Waldflächen begrenzt. Die westlich und südlich anschließenden Flächen sind mit Wohngebäuden bebaut, (1 - 2 VG, offene Bauweise, Satteldächer) bzw. werden bebaut (Planungsgebiet "Siechenwald", Planänderung).

Zwischen dem Planungs- und Baugebiet liegt eine tief eingeschnittene, mit Bäumen und Sträuchern bewachsene, wasserführende Geländerinne (Viehgasse). Die Topographie ist uneinheitlich.

### 2.2 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

#### Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Siechenwaldweg. Dieser wird bergseitig aufgeweitet, so daß zwei PKW sich begegnen können.

In Punkt A liegt der Einmündungsbereich der Anliegerstraße A. Der Anliegerweg B mündet in Punkt B in diese ein. Infolge der Steilheit des Geländes und der Uneinheitlichkeit der Topographie muß die Anliegerstraße A mit einer Kehre in den am höchsten gelegenen Teil des Planungsgebietes geführt werden. Der Anliegerweg B verläuft weitgehend parallel zur Höhenschichtung. Beide Verkehrsflächen enden in Wendeanlagen. Die Anliegerstraße A ist mit zwei begleitenden Schrammborden ausgelegt (5,00 m + 2 x 0,50 m), der Anliegerweg B nach dem Mischungsprinzip gestaltet. Diese Profilgestaltung erscheint gerechtfertigt, da nur insgesamt 16 Baugrundstücke erschlossen werden müssen.

Bei der schwierigen Topographie des Geländes ist es sinnvoll, die Bauleitplanung mit den Fachplanungen für Straßen- und Kanalbau zu begleiten. Der Lageplan und der Höhenplan der Fachplanung Straßenbau sind Bestandteile dieses Bebauungsplanes.

#### Bauliche Nutzungen

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt. Um den Charakter des Wohngebietes zu wahren, sind die nach § 4 (3) Ziff. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Gebäudehöhe, der GRZ und GFZ bestimmt.

Da das Gelände steil geneigt ist, sieht der Bebauungsplan in Plan 1.3 + 1.4, Regelschnitte, höchst zulässige Gebäudehöhen vor. Diese sind tal- und bergseitig unterschiedlich groß bemessen. Die Gebäudehöhe ist im § 6 der Bebauungsvorschriften definiert. Diese zusätzliche Eingrenzung der Baumassenentwicklung ist bei der Steilheit des Geländes notwendig, um das Orts- und Landschaftsbild vor überhohen Gebäuden zu schützen. Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Stellung der Gebäude orientiert sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der jeweiligen Topographie des Geländes.

#### Grünordnung

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes enthalten die Bebauungsvorschriften in § 12 Regelungen über den Erhalt und das Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen.

Die Randzonen zur Geländerinne sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Sie sind im zeichnerischen Teil als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, für die nach § 12 der BV Erhaltungs- wie Pflanzgebote gelten.

Die Böschungflächen der Anliegerstraßen liegen weitgehend innerhalb der privaten Grundstücksflächen oder sind, wie im Bereich der Kehre als Begleitgrün festgesetzt. Auch für diese Flächen gelten Pflanzgebote für hochstämmige, standortgerechte Bäume und für Sträucher.

Der Waldabstand wird einvernehmlich mit der Forstverwaltung auf mind. 20,0 m festgelegt.

Innerhalb des Planungsgebietes verläuft eine zweite, weniger tief eingeschnittene Geländerinne. Sie wird als private Grünfläche mit Pflanz- und Erhaltungsgebote ausgewiesen.

Sie ist identisch mit dem Biotop Nr. 771 500 35. Durch die im zeichnerischen Teil getroffene Abgrenzung und die in den Bebauungsvorschriften aufgenommenen Erhalt- und Pflanzgebote sowie die gesicherte oberirdische Wasserführung sind alle Voraussetzungen für den Biotop-Schutz gegeben.

### 2.3 Kenndaten der Planung

#### Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%	ha	%
1	Nettobauland	1,15	67,25		
2	Private Grünflächen	0,19	11,11	1,34	78,36
3	Öffentl. Grünflächen	0,08	4,68		
4	Öffentl. Verkehrsflächen einschl. Begleitgrünflächen	0,29	16,96	0,37	21,64
5	Bruttobauland	1,71	100,00	1,71	100,00

#### Wohnungen

Nr.	Wohnform	Zahl d.VG	Wohnungen (WE)	Beleg.Ziff. (P/WE)	Personen (P)
1	freist. Ein-/Zwei- fam.Haus	2	18 6	3,0 1,0	54 6
2	Summe	2	24	2,5	60

Bauplätze 18 Bauplätze

Dichte  
Nettowohndichte 52 P/ha

Parken  
öffentliche Stellplätze 12 Plätze  
Garagen und Stellplätze 36 Plätze  
48 Plätze

### 3.0 Begründung

Die Stadt Wolfach verfügt derzeit, von Baulücken abgesehen, über kein zusammenhängendes Wohnbauland. Die Grundstücke im Baugebiet "Siechenwald"-Planänderung sind bis auf zwei vergeben und werden sofort bebaut. Um die große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken weiter abbauen zu können, beabsichtigt die Stadt, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Damit sollen auch die rechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und eine der örtlichen Situation angemessene Bebauung geschaffen werden. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan ist dieser Planungsabsicht anzupassen.

#### 4.0 Technische Ver- und Entsorgung

##### 4.1 Wasser- und elektrische Energieversorgung

Durch den Anschluß des Planungsgebietes an das örtliche Versorgungsnetz, kann die Wasserversorgung gesichert werden. Bei der Höhenlage der Gebäude wird die Druckerhöhungsanlage ausserhalb des Geltungsbereichs mitbenutzt.

Die Bauleitplanung wird durch eine entsprechende Fachplanung des Ingenieurbüros Weißenrieder, Offenburg, ergänzt.

Für die elektrische Energieversorgung ist der Anschluß an das bestehende Leitungsnetz erforderlich. Die 0,4 kV-Leitung wird nachrichtlich übernommen. Sie wird verkabelt. Die Führung von Freileitungen entfällt. Die Kabelleitungen folgen den öffentlichen Verkehrsflächen. Die von außen heranführenden Kabelleitungen werden nachrichtlich übernommen. Das Grundstück für eine zusätzliche Trafostation wird im Bereich des Siechenwaldweges berücksichtigt.

##### 4.2 Erdgasversorgung

Die Gasbetriebe GmbH, Betriebsstelle Südlicher Oberrhein, beabsichtigen eine Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas sicherzustellen.

##### 4.3 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet kann an das bestehende Abwasser-Kanalnetz angeschlossen werden (Fachplanung Abwasserbeseitigung).

5.0 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf ist das Ergebnis eingehender Beratungen in den kommunalen Gremien.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand am 11. Juli 1991 statt. Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Die Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt:

Straßenbau, Begrünung und Beleuchtung	DM	500.000,00
Kanalisation	DM	290.000,00
Wasserversorgung	ca. DM	90.000,00

Mit der Erschließung des Planungsgebietes soll so rasch als möglich begonnen werden.

Wolfach, den 14. Mai 1992

Für den Gemeinderat



Ludwig   
Bürgermeisterstellvertreter