



STADT WOLFACH

Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Straßburgerhof - Zienestraße"

I. Planungsabsichten

I.1 Allgemeines

Die Stadt Wolfach liegt am Zusammenfluss von Wolf und Kinzig im Mittleren Schwarzwald. Zusammen mit den beiden Stadtteilen Kirnbach und Kinzigal hat Wolfach derzeit rund 5.900 Einwohner. Die Stadt Wolfach liegt ca. 40 km südöstlich des Oberzentrums Offenburg.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wolfach/Oberwolfach als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Bebauung im Bereich Zienestraße erfolgte auf Grundlage eines Straßen- und Baufluchtenplans, festgestellt vom Landratsamt Wolfach in den Jahren 1954 und 1959.

Entlang der Zienestraße wurde auf dieser Grundlage eine 1-geschossige Straßenrandbebauung mit Einzelhäusern und mit Grundstücksgrößen von 1.000 m² und mehr, die für die 1950er und 1960er Jahre typisch waren, realisiert.

Es soll nunmehr dem Wunsch von Grundstückseigentümern entsprochen werden, bauliche Erweiterungen oder eine Neubebauung im Hintergelände zu ermöglichen.

Bereits im Jahr 1992 war ein Bebauungsplanverfahren für den Bereich durchgeführt worden, das allerdings keine Rechtskraft erreicht hat. Mit der Neuauflistung des Bebauungsplans „Straßburgerhof - Zienestraße“ soll nun planungsrechtliche Klarheit geschaffen werden. Aufgrund eines Bauantrags umfasst Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber dem Verfahren aus dem Jahr 1992 auch das Grundstück Flst. Nr. 1091.

An den Maßnahmen besteht ein öffentliches Interesse, da es sich um Vorhaben im Innenbereich handelt, die dazu beitragen, eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu vermeiden.

Damit besteht das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans.

I.4 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in Wolfach, innerhalb des Baugebiets „Straßburgerhof“, südwestlich der Wolfacher Kernstadt. Das Gelände im Bereich des Bebauungsplans weist ein leichtes bis mittleres Gefälle in südöstlicher Richtung auf.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,42 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 1086, 1087, 1087/1, 1088, 1089 und 1091.

I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans handelt es sich um Privatgrundstücke.

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausnahmsweise im WA zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der Lage mitten im Wohngebiet ausgeschlossen.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Hinsichtlich der maximal zulässigen Geschossigkeit der Bebauung in zweiter Reihe (Hintergelände der Flurstücke Nr. 1086, 1087/1, 1088) wurde im Rahmen der Entwurfsbilligung den Anregungen des Gemeinderats gefolgt, in diesem Bereich ebenfalls 2 Vollgeschosse zuzulassen. Im Vorentwurf war lediglich eine 1-geschossige Bebauung vorgesehen.

Die Grundflächenzahl liegt einheitlich bei maximal 0,4. Als Geschossflächenzahl wird maximal 0,8 festgesetzt.

Durch die Festsetzung von maximalen Sockel-, Wand- und Firsthöhen soll erreicht werden, dass sich Neubauten in diesen bereits weitgehend bebauten Bereich höhenmäßig einfügen.

Die Wandhöhe der Gebäude entlang der Zienestraße wird auf maximal 4,30, die Firsthöhe auf maximal 9,80 m festgelegt. In zweiter Reihe liegt die maximale Wandhöhe bei 4,30 m, die maximale Firsthöhe, aufgrund der etwas flacheren Dachneigung, bei 9,30 m.

So kann bei der zulässigen Steildachneigung ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden.

Das Bauvorhaben auf dem Grundstück Flst. 1089 soll an das bestehende Wohnhaus auf Flst. 1091 angebaut werden. Die maximal zulässige Firsthöhe entspricht daher der vorhandenen Bebauung und wird, wie entlang der Zienestraße, auf 9,80 m festgelegt.

Die Sockelhöhen werden jeweils in der Gebäudemitte der Giebelseite bezogen auf das bestehende Gelände festgesetzt. Diese Maße wurden dem Bestand entnommen.

Die vorhandene Straßenflucht in der Zienestraße wird als Baulinie, auf die zwingend gebaut werden muss, festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im rückwärtigen Teil der Grundstücke durch eine Baugrenze festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dabei so breit festgelegt, dass sowohl bauliche Erweiterungen, als auch Neubebauungen im Hintergelände ermöglicht werden. Die Erschließung muss dabei jeweils über den vorderen Grundstücksteil erfolgen.

Die Ausrichtung der Gebäude wird durch die Festsetzung der Firstrichtung bestimmt.

Als Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser dürfen errichtet werden, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird entlang der Zienestraße eine Dachneigung von 40 - 50 ° festgesetzt.

Für die Neubebauung im rückwärtigen Teil wird unter Berücksichtigung des bereits im Hintergelände errichteten Gebäudes (Grundstück Flst. Nr. 1087/1) mit 25 – 45° eine breitere Spanne zugelassen.

Für Dachaufbauten gilt das Gaubenmuster der Stadt Wolfach.

Es wird darauf hingewiesen, dass der alte Straßen- und Baufluchtenplan in diesem Bereich aufgehoben wird.

II.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz stellt die Aufstellung dieses Bebauungsplans einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Auf den Grundstücksteilen im rückwärtigen Bereich entlang der Zienestraße wird eine weitere Bebauung ermöglicht. Dort befinden sich derzeit Obst- und Gemüsegärten mit unterschiedlicher Nutzungsintensität und Strukturvielfalt. Neben höherwertigen Gärten mit Halb- und Hochstammobstbäumen sind auch strukturarme Kleingärten vorhanden.

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung mit einzubeziehen. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft müssen ausgeglichen werden.

Es werden keine gesonderten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft soll durch Maßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken ausgeglichen werden. Hierfür werden folgende Festsetzungen getroffen:

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum gepflanzt werden. Diese Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf eigene Kosten vorzunehmen.

Da der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann, wird eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebiets hinzugezogen.

Im Ausgleichsgebiet „Kirnbach-Untertal“ wird ein Fichtenforst sowie eine Weidefläche in eine Biotopfläche umgewandelt und entwickelt. Diese Ausgleichsmaßnahme wird zu 3 % auf diesen Bebauungsplan angerechnet.

II.3 Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt jeweils über die Baugrundstücke entlang der Zienstraße, mit Ausnahme des nördlichen Teils des Grundstücks Flst. Nr. 1089, der über das Grundstück Flst. Nr. 1091 (Saarlandstraße 28) erschlossen wird.

II.4 Ver- und Entsorgung

Bestehende Leitungen

Im zeichnerischen Teil sind die bestehenden öffentlichen Schmutz- und Regenwasserleitungen nachrichtlich dargestellt. Diese dürfen nicht überbaut werden.

Wasserversorgung

Die neu ausgewiesenen Bauflächen müssen mit einer separaten Wasserleitung versorgt werden. Da diese über Privatgrundstücke verlegt werden muss, sind hierfür zur Sicherung der Trasse Leitungsrechte erforderlich. Da die gesamte Erschließung über das vorderliegende Privatgrundstück erfolgt, muss bei einem Bauvorhaben die Zustimmung des betroffenen Eigentümers vorliegen.

Telekommunikation

Die Telekommunikationslinien sollen gemäß der Festsetzung unter Ziffer II.7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen unterirdisch verlegt werden, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen. Nach Aussagen der Deutschen Telekom AG sind nach den gesetzlichen Bestimmungen oberirdische und unterirdische Telekommunikationslinien als gleichwertige technische Lösungen zu betrachten. Es sollte dennoch durch Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen angestrebt werden, alle Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Gasversorgung

Eine Gasverlegung ist aufgrund zu geringer Wirtschaftlichkeit nicht geplant.

Abfallentsorgung

Da keine neuen Erschließungsstraßen gebaut werden, müssen die anfallenden Abfälle an der Zienestraße sowie an der Saarlandstraße zur Abholung bereitgestellt werden.

IV. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Offenburg /

Ausgefertigt:

Wolfach, den 26. Feb. 2004

GmbH
weisenrieder
 Ingenieurbüro für Bauwesen
 und Stadtplanung
 Im Seewinkel 14
 77652 Offenburg



Stern

.....
 Kerstin Stern, Dipl. Ing.
 Freie Stadtplanerin VDA

Gottfried Moser

.....
 Gottfried Moser
 Bürgermeister

