

BEBAUUNGSPLAN "UNTERWÖHRLEHOF"

Begründung zum Bebauungsplan,
Fassung: Dezember 1986

1.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Es ist das Ziel der Stadt Wolfach, den Bürgern auch künftig Bauland für den Wohnungsbau anbieten zu können. Dabei sollen in besonderem Maße junge Familien berücksichtigt werden.

Unter den im FNP vom September 1981 ausgewiesenen Wohnbauflächen weist das Gebiet "Unterwöhrlehof" im Stadtteil Kirnbach die besten Standortvoraussetzungen dafür auf.

Die Stadt Wolfach erstellt zu diesem Zweck und um die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, einen Bebauungsplan für das Gebiet "Unterwöhrlehof".

2.0 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

2.1 Zur Situation

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an das Wohngebiet "Schmittehof I" an. Da schon bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine mögliche Erweiterung berücksichtigt wurde, kann das Planungsgebiet an alle bestehenden Infrastruktureinrichtungen angeschlossen werden.

In dem vorliegenden Falle handelt es sich um ein 1,1 ha großes Hanggelände, das mit 20 - 30 % nach Südwesten abfällt. Während im Nordwesten ein allgemeines Wohngebiet anschließt, begrenzt auf der Südost-Seite eine tief eingeschnittene Geländeerinne das Planungsgebiet. Oberhalb und unterhalb schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Zwischen der untersten Häuserzeile und dem alten "Unterwöhrlehof" liegt eine Abstandsfläche von 60 m Tiefe. Der "Unterwöhrlehof" gehört mit ca. 27 ha Betriebsfläche zu den kleineren landwirtschaftlichen Betrieben, deren Haupterwerb in der Vieh- und Milchwirtschaft liegt.

2.2 Grundzüge der städtebaulichen Planung

Das Planungsgebiet weist eine Tiefe von 80 m auf. Bei der relativ steilen Hangneigung können drei parallel zur Höhenschichtung verlaufende Bauflächen so angelegt werden, daß für die jeweils höher liegenden Gebäude zumindest eine Teilaussicht gegeben ist.

Für die verkehrliche Erschließung sind zwei Verkehrsflächen notwendig, die ihren Ausgangspunkt in der Wendeplatte der Schmittehof-Straße haben. Da insgesamt nur ca. 30 Wohneinheiten zu erschließen sind, werden die Verkehrsflächen als Anliegerstraßen nach dem Mischungsprinzip gestaltet. (4,75+2x0,50 m Gesamtbr. mit getrennt ausgewiesenen öffentlichen Stellplätzen und verkehrsberuhigenden Maßnahmen)

Neben der Erschließungsfunktion soll damit auch die Kommunikationsfunktion dieser Verkehrsflächen hervorgehoben werden. Die Steigungen liegen zwischen 9 und 12 %. Die bestehende Wendeplatte ist umzubauen, damit die Anschlüsse der neuen Anliegerstraßen besser hergestellt werden können.

Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch einen Wirtschaftsweg erschlossen, dessen Anschlußpunkt und Trasse neu angelegt werden müssen.

Im Sinne des flächen- und kostensparenden Bauens wird der größte Teil der Bebauung aus Wohnformen im verdichteteren Flachbau mit 2 bis 3 Geschossen bestehen, die als Doppelhausgruppen in Kettenbauweise angelegt sind. Diese Art der Bebauung wird mit ca. 8 freistehenden 1-2-Familienhäusern ergänzt.

Der Regelquerschnitt I-I, Maßstab 1:200 zeigt die Stellung der Gebäude im Gelände.

Zur besseren Eingliederung in die Landschaft werden die Verkehrsflächen, soweit als möglich, mit standortgerechten hochstämmigen Bäumen überstellt.

2.3 Kenndaten der Planung

1. Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%	ha	%
1	Nettobauland	0,71	68,27	0,77	74,04
2	Priv. Grünfläche	0,06	5,77		
3	Öffentl. Verkehrsfl. und Verkehrsgrün	0,23	22,12	0,27	25,96
4	Landwirtschaftl. Weg und Begleitgrün	0,04	3,84		
5	Bruttobauland	1,04	100	1,04	100

2. Personen und Wohnungen nach Wohnformen gegliedert

Nr.	Wohnform	Wohneinheiten(WE)	Belegungs- ziffer(P/WE)	Personen (P)
1	freistehendes 1-Familien- u. 2-Familienhaus	8	2,4	19
		4	2,0	8
2	Doppelhaus	14	2,4	34
3	Summe	26	2,3	61

3. Bauplätze 22

4. Nettowohndichte 85,9 P/ha

3.0 BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Wolfach hat sich, wie unter Ziffer 1.0 dargestellt, zum Ziel gesetzt, in verstärktem Maße jungen Familien Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Diese Zielsetzung deckt sich mit der regen Nachfrage nach kleinen Baugrundstücken.

Da für diesen Zweck im Stadtgebiet keine Bauflächen mehr zur Verfügung stehen, beabsichtigt die Stadt, das Planungsgebiet "Unterwöhrlehof" im Stadtteil Kirnbach planerisch zu erfassen und für diese Art der Nutzung zu erschließen. Die besondere Standortgunst wird durch die Tatsache untermauert, daß an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen des angrenzenden Wohngebietes "Schmittehof I" weitestgehend angeschlossen werden kann.

Der Bebauungsplan entspricht den Aussagen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom September 1981. Dort ist das Planungsgebiet unter Ziffer 3.5 als allgemeines Wohngebiet mit 1,2 ha aufgeführt.

4.0 STRASSENBAU, KANALISATION UND WASSERVERSORGUNG

Der Bebauungsplan wird durch die Fachplanungen "Straßenbau, Kanalisation und Wasserversorgung" ergänzt. Mit diesen Planungen ist das Ingenieurbüro Weissenrieder, Offenburg beauftragt.

4.1 Straßenbau

Plan 3.0 zeigt die Längenschnitte der Wohnwege R und Q. Darin ist auch der Anschluß des landwirtschaftlichen Weges dargestellt.

4.2 Kanalisation

Die Entwässerungsfläche des geplanten Baugebietes "Unterwöhrlehof" ist in dem Gesamtentwässerungsentwurf "Neubaugebiet Schmittehof" vom Jahre 1978 mit enthalten. Die geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle können somit ihre Wässer in die vorhandenen Kanalrohre einleiten.

Die Hangentwässerung, die Entwässerung des landwirtschaftlichen Weges sowie die Kanäle im Wohnweg R werden an die vorhandenen Kanäle in der bestehenden oberen Erschließungsstraße angeschlossen. Die Gebäude oberhalb und unterhalb des Wohnweges Q sollen

wegen des steilen Hanggeländes nach unten entwässert werden und schließlich an die bestehenden Kanäle in Höhe des Unterwöhrlehofes angebunden werden. Erforderlich werden voraussichtlich Kanalrohre DN 300, DN 250, DN 200 und Halbschalen DN 300 sowie Schächte, Sinkkästen und Bergeinläufe. Die Trasse und die Entwässerungseinrichtungen sind im beiliegenden Entwässerungskonzeptplan ersichtlich. (Ingenieurbüro Weissenrieder, 04.07.1986, Anlage 1)

4.3 Wasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Gebäude mit Trinkwasser soll durch eine neue Ringleitung DN 125 erfolgen, die an zwei bestehende Wasserleitungen DN 125 und DN 100 mm in den bereits angeführten bestehenden Erschließungsstraßen angeschlossen werden soll.

Durch die geplante Ringleitung werden günstige Druckverhältnisse und eine Löschwasserbereitstellung ermöglicht, außerdem wird ein laufender Wasseraustausch bzw. eine Wassererneuerung in den Leitungen bewirkt. (Ingenieurbüro Weissenrieder, 04.07.1986, Anlage 2)

Die privaten Quelfassungen oberhalb des Wohnweges R sind in eine Grünfläche eingebettet. Der landwirtschaftliche Weg ist so geführt, daß diese davon nicht berührt werden. Bei den Erschließungsmaßnahmen ist darauf besondere Rücksicht zu nehmen.

Die Quelfassungen dienen der Eigenwasserversorgung von privaten Unterliegern. Nach der Wassersatzung der Stadt Wolfach dürfen sie weiter genutzt werden. Die Hausleitungen sind in die öffentlichen Flächen integriert.

4.4 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Das Planungsgebiet ist an die städtische Abfallbeseitigung angeschlossen. Der Müll wird auf die Mülldeponie Haslach gebracht.

"Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunrei-

nigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister) ist auf eine kreiseigene Hausmülldeponie zu beseitigen." (Wasserwirtschaftsamt Offenburg, 07.10.1986) Siehe Bebauungsvorschriften, § 15 Abs.2.

5.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Das Gelände ist im Eigentum der Familie Jauch, Unterwöhrlehof. Diese möchte das Gelände für Bauzwecke verkaufen. Ein Vorvertrag über den Verkauf des für Bebauung notwendigen Geländes wurde 1986 abgeschlossen.

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Herstellung der Anlagen zur Abwasserbeseitigung, zum Ausbau der Ortsnetze für Wasser und Strom und der öffentlichen Verkehrsflächen betragen:

Straßenbau	DM	380.000,--	*)
Kanalisation	DM	550.000,--	
Wasserversorgung	DM	140.000,--	
Beleuchtung	DM	<u>40.000,--</u>	
Erschließungskosten insgesamt	DM	1.110.000,--	
		=====	

*)Vorläufige Kostenschätzung Ingenieurbüro Weissenrieder vom 04.07.1986.

Für die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen sind Gelder aus den Haushaltsmitteln 1987 bereitgestellt. Sobald die einzelnen Baugenehmigungen erteilt sind, werden diese durch Vorausleistungen wieder zurückgefordert.

Planung und Ausführung der Wohnbauten im Sinne des kosten- und flächensparenden Bauens erfolgt durch die Firmen

IBF, Reiner Mosmann, Hausach

und

Wohnbaugesellschaft Wolftal-Massivbau GmbH,
Oberwolfach.

6.0 ANLAGEN

- Anlage 1 Entwässerungskonzept
- Anlage 2 Wasserversorgungskonzept
- Anlage 3.1 Übersichtsplan, Maßstab 1:5000
- + 3.2

Wolfach, den 4. FEBRUAR 1987

Für den Gemeinderat:



[Handwritten signature in blue ink]

.....
(Züfle, Bürgermeister)