



STADT WOLFACH Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan

"Unterwöhrlehof - Hausmatte"

I. Planungsabsichten

I.1 Allgemeines

Die Stadt Wolfach liegt ca. 40 km südöstlich von Offenburg im Kinzigtal, direkt an der Bundesstraße 294. Zusammen mit den Stadtteilen Kirnbach und Kinzigtal hat Wolfach derzeit ca. 5.900 Einwohner. Im Stadtteil Kirnbach, in dem das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt, sind derzeit ca. 1.215 Einwohner gemeldet.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Wolfach/Oberwolfach wurde am 31.05.2000 im gemeinsamen Ausschuss beschlossen. Die Genehmigung der Fortschreibung erfolgte am 26.09.2000.

In diesem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Notwendigkeit der Planaufstellung bzw. der Erschließung und Bebauung dieses Gebietes wird in erster Linie durch die steigende Nachfrage

nach geeigneten Flächen für den Wohnungsbau begründet. Es ist eine größere Anzahl von Bauinteressenten, vor allem von Seiten der einheimischen Bevölkerung vorhanden, die einen Bauplatz für Einzel- oder Doppelhausbebauung suchen.

Die Stadt Wolfach sieht es aus diesem Grund als eine vordringliche Aufgabe an, verfügbares Bauerwartungsland zu erschließen und einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Zudem wird das Ziel verfolgt, die bauliche Eigenentwicklung der Stadtteile sichern zu können. Deswegen wird südlich der Baugebiete „Leimenacker“ und „Unterwöhrlehof“ dieser Bebauungsplan aufgestellt.

I.4 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Kirnbach. Es liegt an einem leicht geneigten Hang.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,17 ha. Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen von bestehender Bebauung umrahmt. Im Süden bildet der Kirnbach die bauliche Entwicklungsgrenze. Derzeit wird die zur Überplanung vorgesehene Fläche als Wiesenfläche genutzt.

I.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem Grundstück handelt es sich um Privateigentum.

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Das gesamte Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Da dieses Gebiet ganz bewusst vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben soll, werden im „Allgemeinen Wohngebiet“ folgende Einrichtungen als Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres enormen Flächenbedarfes nicht zugelassen, da hier eine innerörtliche Verdichtung angestrebt wird.

Als Standort für eine Tankstelle kommt dieses Gebiet aufgrund der peripheren Lage nicht in Frage und wird aus diesem Grunde ebenfalls ausgeschlossen.

Die Festsetzungen für diesen Bebauungsplan gewährleisten, dass sich die neuen Baukörper in den Bestand einfügen. Die Bebauung wurde der leichten Hanglage angepasst. Die Firstrichtungen im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind wählbar, d. h. die Gebäude können trauf- oder giebelständig zur Erschließungsstraße errichtet werden. Lediglich im südlichen und östlichen Bereich wird aus städtebaulichen Gründen die Firstrichtung in Ost-West-Richtung festgesetzt, um hier keine Riegelwirkung am Taleingang zu erhalten.

Die Bebauung soll in Anlehnung an den Bestand mit Einzel- oder Doppelhäusern erfolgen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Ausweisung von Bauflächenbändern festgesetzt. So kann man flexibel auf die zukünftigen Grundstückseigentümer bezüglich Grundstücksgröße reagieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 und der Geschossflächenzahl auf 0,8 geregelt. Die Gebäude sind mit 2 Vollgeschossen eingeplant, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Um im Dachgeschoss eine sinnvolle wohnbauliche Nutzung ermöglichen zu können, wurde die Dachneigung auf 35 – 45° festgesetzt. Als Dachform sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer zugelassen.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude regeln zu können, wird eine maximale Wand- und Firsthöhe – bezogen auf das Straßen- bzw. Geländeniveau – festgesetzt.

Um die Entstehung von großen Gebäudekubaturen, z. B. bei Mehrfamilienhäusern verhindern zu können, wurde die Anzahl der Wohnungen je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt. Je Einzelhaus sind maximal vier Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet sein, dass der Charakter von Kirnbach gewahrt wird und sich die Neubebauung in ihrem Maßstab einfügt. Dies ist vor allem in dieser Lage am Taleingang von Bedeutung.

II.2 Grünordnungsplan

Für dieses Planungsgebiet wurde ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 8a Naturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt.

Dieser Grünordnungsplan, aufgestellt von der Arbeitsgemeinschaft Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, und Weissenrieder GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung, Offenburg, ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage 5).

II.3 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Die vorgesehene Bebauung der bisherigen Freifläche stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Dies gilt insbesondere für die Fläche unterhalb der vorhandenen Geländekante.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Erhalt und Entwicklung der Gehölze im Gewässerrandstreifen, Ersatzpflanzungen bei Ausfällen von Bäumen
- Pflegemaßnahmen des Gehölzbestandes im Gewässerrandstreifen sind nur in Absprache mit der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde erlaubt
- Begrünung des öffentlichen Straßenraums und der Privatgrundstücke
- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern
- Minimierung der Versiegelung

Folgende Ersatzmaßnahme wird anteilig dem Bebauungsplan zugeordnet:

51% der Ausgleichsfläche „Kirnbach-Untertal“

- Umwandlung des Gebiets in eine Fläche, die naturbestimmt sein wird

II.4 Erschließung

Im Bebauungsplan wurde die mögliche Verbreiterung der Kreisstraße 5361 bereits berücksichtigt. Aus diesem Grunde wurde ein 1 m breiter Streifen entlang der Talstraße als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Erschließung des Planungsgebietes selbst erfolgt über eine U-förmig angelegte Erschließung, die an zwei Stellen in die Talstraße einmündet. Von dieser neuen Erschließungsstraße aus werden beidseitig die Grundstücke angedient. Lediglich das südwestlichste Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die bestehende Einödstraße Richtung Gutach erschlossen.

Diese neue Erschließungsstraße wurde bezüglich ihrer Breite und Radien so dimensioniert, dass sie auch von einem Omnibus ohne Probleme nutzbar ist. Derzeit fehlt für den Schülerbus eine Wendemöglichkeit. Deshalb wurde dies bei der Planung der U-förmigen Erschließung berücksichtigt, so dass diese zukünftig gleichzeitig als Wendeschleife genutzt werden kann.

Dadurch kann auf die Ausweisung einer separaten Wendemöglichkeit verzichtet werden.

Die neue Erschließungsstraße weist eine Breite von 7,00 m auf. Die Höhenlage der Straße wurde so gelegt, dass der Erdaushub zum größten Teil auf dem Gelände belassen werden kann. Dadurch entsteht auch die Möglichkeit, eine sinnvolle Geländemodulation und einen Bodenausgleich vorzunehmen.

Entlang der Talstraße wurde im Bereich der Privatgrundstücke ein Zufahrtsverbot festgesetzt, d. h., die Privatgrundstücke dürfen nicht über die Talstraße erschlossen werden, sondern werden an die neue Erschließungsstraße angebunden.

An den beiden Einmündungen der neuen Erschließungsstraße in die Talstraße sind die erforderlichen Sichtdreiecke ausgewiesen.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird im Zuge der Fachplanung Straßenbau festgelegt. Bei einer Gesamtbreite von 7m ist folgende Aufteilung der Verkehrsfläche möglich:

- Bankett 0,25m
- Gemischt genutzte Fläche 4,75m
- Längsparkstreifen 2,00m

Um zu verhindern, dass ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum zu Behinderungen, vor allem für den Busverkehr, führt, wurde die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze, die auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden müssen, erhöht.

II.5 Gewässersituation

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans verläuft der Kirnbach. Entlang des Bachlaufes wurde im Plangebiet ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,00 m – gemessen ab Oberkante Böschung – ausgewiesen.

Dieser muss von baulichen und sonstigen Anlagen freigehalten werden. Hierzu gehören z. B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten, Terrassen und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen. Zur Erhaltung der ökologischen Funktionen ist im Gewässerrandstreifen ein Umbruch des vorhandenen Grünlandes nicht zulässig.

Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens ist eine standortgerechte Bepflanzung (Erlen, Eschen, Weiden) nur im Hinblick auf den Gewässer- und Hochwasserschutz möglich. Diese Bepflanzung kann nur in Abstimmung mit dem Gewässerunterhaltungspflichtigen (Stadt Wolfach, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) erfolgen.

Dieser Gewässerrandstreifen wird als „Private Grünfläche“ ausgewiesen.

II.6 Grundwassersituation

Grundwasserstandsbeobachtungen für dieses Baugebiet liegen nicht vor. Als Orientierungsgröße für eine Grundwasserstandshöhe kann jedoch der Wasserspiegel des Vorfluters (Kirnbach) dienen.

Das Geländeniveau des Plangebiets liegt auf ca. 253,00 bis 261,00 m +NN.

Der Kirnbach weist im Kreuzungsbereich mit der bestehenden WKK-Leitung eine Sohlhöhe von 251,70 m +NN auf, d. h., die Normallage des Wasserspiegels liegt bei ca. 252,20 m +NN. Als höchster Grundwasserstand kann die Uferböschungskante des Kirnbachs angenommen werden. Dieser liegt in diesem Bereich bei ca. 254,00 m +NN.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Hochwasserscheitelabflüsse ermittelt. Das Ergebnis zeigte, dass sowohl der 50-jährliche als auch der 100-jährliche Hochwasserabfluss nahezu innerhalb des 5m breiten Gewässerrandstreifens abgeführt werden kann.

II.7 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das Abwasser wird an den am westlichen Rand des Planungsgebietes verlaufenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die neue Anschlussleitung wird auf der Südseite des Kirnbachs geführt. Hierzu wird eine Bachkreuzung notwendig. Die hierfür notwendig werdenden Leitungsrechte wurden im zeichnerischen Teil eingetragen.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen zwingend zu prüfen und gegebenenfalls zu verwirklichen (siehe Merkblatt zum Bebauungsplan). Beim anfallenden Oberflächenwasser wurden deshalb in Hinsicht auf eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung folgende Gesichtspunkte untersucht:

Versickerung

Das Gelände fällt relativ steil um ca. 6 m von der Talstraße bis zum Kirnbach von Nord nach Süd ab. Aus früheren Tiefbauarbeiten ist bekannt, dass der Untergrund im Planungsgebiet aus lehmigen, bindigen Böden mit geringer Durchlässigkeit besteht.

Eine Versickerung in Versickerungsmulden scheidet deshalb wegen der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden und aufgrund der Hanglage aus.

Rückhaltung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch die U-förmige Straße, wobei der südliche Teil der Straße flach verläuft. In diesem Straßenstück kann der Regenwasserkanal ebenfalls flach verlegt werden. Es wird deshalb in dem zuvor genannten Straßenstück ein kleiner Staukanal (Durchmesser DN 800 mm, Länge ca. 60 m) mit einem Stauvolumen von ca. 30 cbm vorgesehen. Am unteren Ende des Staukanals wird ein Drosselschacht mit Überlaufschwelle angeordnet, in dem der Ablauf auf ca. 25 l/s gedrosselt wird. Dies entspricht etwa einer Reduzierung der Abflussspitzen um die Hälfte gegenüber einer reinen Ableitung. Das gedrosselte Regenwasser wird anschließend direkt in den Vorfluter, den Kirnbach, abgeleitet.

Die vorgesehene Retention in den Regenwasserkanälen bewirkt eine Reduzierung der Abflussspitzen aus dem Baugebiet. Nach dem Merkblatt des Landratsamts müssen, wenn möglich, solche Retentionsmaßnahmen geschaffen werden, um eine Dämpfung der Hochwasserspitzen in den Vorflutern zu erreichen.

Auf jedem Privatgrundstück muss eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 2 m³ errichtet werden. So kann das anfallende Oberflächenwasser gespeichert und genutzt werden.

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Wolfach.

Die am südlichen Rand verlaufende Leitung der Wasserversorgung „Kleine Kinzig“ muss verlegt werden. Sie wird zusammen mit dem Schmutzwasserkanal südlich des Kirnbachs verlegt.

Die bestehende Trafostation im nordöstlichen Bereich wurde nachrichtlich in den Lageplan übernommen und die Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert.

Auch die im südlichen Bereich auf der anderen Uferseite des Kirnbachs verlaufende 110 kV-Freileitung und deren Schutzstreifen wurden nachrichtlich übernommen.

Neue Versorgungsleitungen, die für die Bebauung notwendig werden, sollen unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. in den im Plan ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrecht verlegt werden.

II.8 Folgeeinrichtungen

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Folgeeinrichtungen hervorgerufen.

III. Städtebauliche Daten

III.1.1 Flächenbilanz:

WA-Fläche	7.760 m ²
Private Grünfläche	1.700 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.390 m ²
Wasserfläche (Kirnbach)	780 m ²
Versorgungsfläche	50 m ²
Gesamtfläche	11.680 m²

Nettobauland	7.760 m ²
Bruttobauland	11.680 m ²

III.1.2 Bauliche Nutzung

12 Eigenheime:	48 WE
3 Doppelhäuser:	12 WE
Wohneinheiten gesamt:	60 WE

Einwohner: (60 WE x 2,2)	132 EW
Nettowohndichte:	170 EW/ha
Bruttowohndichte:	113 EW/ha

IV. Erschließungskosten

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung incl. Planung und Sonstiges betragen ca. :

Straßenbau	154.000 €
Wasserversorgung	69.000 €
Kanalisation	154.000 €
Umlegung WKK-Leitung	62.000 €
Beleuchtung	21.000 €
Vermessung	18.000 e
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16.000 €
Gesamtsumme (brutto)	494.000 €

V. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Wolfach, den **03. März 2005**

^{GmbH}
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



Stern

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

Möser

.....
Möser
Bürgermeister

