

Weissenrieder GmbH - Ingenieurbüro für das Bauwesen - Offenburg

Stadt Wolfach
Ortenaukreis
W 6065

Anlage: 2
Fertigung: 2

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Bartleshof" in Ippichen, Stadt Wolfach

1. Allgemeines

Um eine ordentliche bauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist es dringend erforderlich, im Bereich des geschlossenen Hofgutes "Bartlesbauer" (Bereich Hofgebäude und diverse Nebengebäude sowie geplante Reithalle) einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bartlesbauernhof wird als Reithof mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung betrieben. Als zusätzliche Einkommensquelle wird die Möglichkeit für "Ferien auf dem Bauernhof" angeboten. Um das Angebot für diesen Kreis attraktiv zu gestalten und somit auch die Existenzgrundlage zu erhalten, möchte man in Verbindung mit der Landwirtschaft den Bereich des Pferdereitens mehr aktivieren. Diesem Wunsch der Feriengäste möchte man nachkommen und die dadurch notwendige Reithalle errichten. Damit soll den Feriengästen nicht nur das Leben und Arbeiten auf einem Bauernhof sichtbar nähergebracht werden, sondern neben Wandern in Wald und Flur auch Reit-sportmöglichkeiten geboten werden. Hinter diesen privaten Belangen stehen vor allem aber auch öffentliche Interessen an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Man erhofft sich, den Fremdenverkehr noch attraktiver zu machen und so zu festigen. Außerdem soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Anlagen auch durch Vereine zu nutzen oder zu betreiben.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der geplante Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanfortschreibung aufgestellt.

3. Rechtsverhältnisse

Die Fläche innerhalb des Planungsgebiet befindet sich ausschließlich im Eigentum des Bartlesbauern.

4. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet wird nahezu vollständig durch Landwirtschafts- und Forstflächen umgeben.

Das Gebiet wird als Sondergebiet (SO) Reiterei ausgewiesen. Es handelt sich um Hanggelände, das von Osten nach Westen abfällt. Das Gebiet wird landwirtschaftlich für den Bauernhof genutzt.

5. Städtebauliche Konzeption

Nach § 11 Baunutzungsverordnung wird das Gebiet als Sondergebiet (SO) Reiterei ausgewiesen. Der Bebauungsplan legt durch die Festlegung von Baugrenzen den Bestand mit Erweiterungsmöglichkeiten fest, kennzeichnet die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, und weiter werden Festlegungen für den Standort und den Bau der Reithalle getroffen. Bei der Planung wird darauf Rücksicht genommen, daß durch das Gebäude der Reithalle keine wesentliche Beeinträchtigung der Landschaft entsteht. Die geplante Reithalle wird im Bereich des bereits bestehenden Reitplatzes ausgewiesen. Sie wird geringfügig größer; ein Eingriff in den Berg entsteht dadurch jedoch nicht.

Das gesamte Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 15.660 m².

Auf eigenem Gelände werden auch die erforderlichen Parkplätze ausgewiesen und gebaut. Zufahrt hierzu sind die vorhandenen Brücken über den Ippichenbach. Diese Parkanlage dient gleichzeitig auch als Wendemöglichkeit. Aus diesem Grund muß ein Eingriff in den Berg erfolgen. Außerdem kann dadurch nur ein Abstand von 4 m zum Bach eingehalten werden.

Nach Absprache mit der Gewässerdirektion Rhein, Bereich Offenburg, wird aufgrund vieler Zwangspunkte zwischen der Parkplatzfläche und dem Ippichenbach ein Abstand von 4,00 m eingeplant. Dieser geringe Abstand kann akzeptiert werden, weil die Parkplatzfläche von ca. 55 m im Verhältnis zur Gesamtlänge des Baches unbedeutend ist. Dieser Böschungstreifen muß jedoch von jeglicher Bebauung freigehalten bzw. bestehende Bauten müssen in diesem Bereich entfernt werden.

Entlang des kleinen Grabens, der an der südlichen Bebauungsgrenzlinie verläuft, wird der vorhandene Gehölzbestand gesichert. Die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens ist, nach Absprache mit der Gewässerdirektion, jedoch nicht notwendig.

6. Grünordnung

Die von Gartenbauingenieurin Heidrun Holzförster, Haslach, vorgesehenen Bepflanzungen sind durchzuführen und Bestandteil des Bebauungsplanes. Der von Frau Holzförster gefertigte landschaftspflegerische Begleitplan (gemäß § 8 a BNatSchG) ist dieser Begründung beigelegt und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Bartlesbauernhofes erfolgt durch die Talstraße Ippichen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Eigenwasserversorgung gewährleistet. Die Löschwasserversorgung erfolgt soweit möglich durch die Eigenwasserversorgung, den Ippichenbach und von der Kinzig her.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine eigene Kläranlage, die wasserrechtlich genehmigt ist.

Die bestehenden Anlagen zur Wasserversorgung bzw. Entwässerung sind dem Stand der Technik anzupassen.

Ein Anschluß an die öffentliche Kanalisation und Wasserleitung erfolgt aus wirtschaftlichen Gründen nicht.

9. Kosten

Für die Erschließung fallen keine oder nur unwesentliche Kosten an.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich, da ausschließlich Flächen des Bartlesbauernhof betroffen sind.

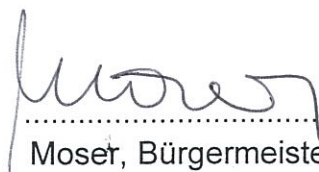
Ausgefertigt:
Offenburg /

Wolfach, den.....14. Okt. 1998

Weissenrieder GmbH
Ingenieurbüro für das Bauwesen
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



.....
Stern, Dipl. Ing.



.....
Moser, Bürgermeister

