Stadt Wolfach
Ortenaukreis

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Halbmeil-Dörfle", Bereich Schulstraße

Nach Parzellierung der Baugrundstücke wurde ab 1992 die Neubebauung im Bebauungsplangebiet "Halbmeil-Dörfle", Bereich Schulstraße durchgeführt. Drei der vier Bauplätze sind in der Zwischenzeit bebaut. Der Bebauungsplan sah unter anderem vor, die vorhandene Erschließungsstraße um ca. 3 m in Richtung Bahnlinie zu verlegen, den Einmündungsbereich an der Kreuzbrücke auszubauen und die Lage des Fußweges zum Bahnübergang zu ändern. Ferner war ein Lärmschutzwall zur Bahnlinie vorgesehen. Der Bebauungsplan in seiner bisherigen Fassung erlaubt keine Dachaufbauten, zulässig sind lediglich Dachfenster und Negativdachausbauten.

Durch Schnitte zum Bebauungsplan war die Höhenlage der Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß in etwa niveaugleich mit der Erschließungsstraße.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Bebauungsvorschriften im wesentlichen an die bereits ausgeführten Bauvorhaben angepaßt werden. Die Bebauungsplanänderung sieht zur besseren Nutzung der Dachgeschosse zu Wohnzwecken die Zulässigkeit von Dachaufbauten vor. Negativdachausbauten sind nicht mehr zulässig.

Aus Gründen einer sparsamen Erschließung wurde auf eine Verschiebung der Erschließungsstraße verzichtet und zu den Baugrundstücken hin lediglich ein Schrammbord statt des bisher vorgesehenen Gehweges angelegt. Ebenfalls beibehalten wird die Führung der Fußwegeverbindung zwischen der Schulstraße und dem Bahnübergang. Aus Gründen der sparsamen Geländeverwendung und der geringen Frequenz der Kinzigtalstrecke wird auf den Bau eines Lärmschutzwalles gegenüber der Bahnlinie verzichtet., Die Strecke wird nachts in der Regel nicht befahren, tagsüber verkehrt in der Regel stündlich nur 1 Zugpaar. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird die Höhenlage der Gebäude auf 1,25 cm Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß bezogen auf das Straßenniveau festgesetzt.

Die Baugrenze wurde wegen der geänderten Führung der Erschließungsstraße nach Norden verschoben. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze, zum Beispiel mit Garagen und überdachten Stellplätzen, ist nach den bisherigen Bauvorschriften bereits möglich.

In den geänderten Bebauungsplan sind die Ver- und Entsorgungsleitungen als Bestand übertragen.

Wolfach, den 08.05.1995

Moser
Bürgermeister