

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Sanierung Vorstadt "Quartier 1"

1. Begründung der Planänderung

Der Bebauungsplan Sanierung Vorstadt "Quartier 1" wurde am 24.05.1985 genehmigt und ist seit dem 8. Juni 1985 rechtsverbindlich.

Im zu ändernden Planbereich ist die Häuserfront entlang der Vorstadtstraße mit einer Baulinie versehen, d.h. sämtliche Um- und Erweiterungsbauten müssen an dieser Linie angebaut werden. Eine Überschreitung dieser Baulinie ist schon aus straßenrechtlichen Gesichtspunkten nicht möglich und sollte auf keinen Fall befürwortet werden.

Zur Dammstraße hin ist die Bebauung durch eine Baugrenze vorgegeben. Diese Baugrenze läßt einige Vorbauten in diesem Bereich zu.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, daß an einigen Gebäuden größere Um- und Erweiterungsbauvorhaben durchgeführt werden sollten, die nicht im Rahmen dieser Baugrenze liegen, d.h. daß die Bauvorhaben nur dann verwirklicht werden können, wenn die Stadt das Einvernehmen für eine Befreiung ausspricht und das Landratsamt Ortenaukreis die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BBauG auch erteilt.

Weiter hat sich herausgestellt, daß nach den Modernisierungsvorschriften einige Gebäude aus Kostengründen nicht modernisiert sondern abgebrochen werden müssen. Da gerade diese Gebäude einen schlechten Zuschnitt und eine ungenügende Raumaufteilung sowie Kleinstwohnungen aufweisen, muß ein erforderlicher Neubau durch eine Wiederkehr in Richtung Damm erweitert werden können.

Zu diesen Fällen hat nun das Landratsamt Ortenaukreis als Genehmigungsbehörde mitgeteilt, daß in zwei vorliegenden Fällen diese Überschreitungen so erheblich sind, daß eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Eine Befreiung kann in diesen Fällen nicht erteilt werden. Da jedoch gerade bei den derzeit anstehenden Bauvorhaben mit dem Einstieg in die Sanierung begonnen werden soll, ist die Durchführung gerade dieser Bauvorhaben für die Stadt Wolfach von größter Wichtigkeit, weshalb der Bebauungsplan geändert werden sollte.

Im Zuge der anstehenden Bebauungsplanänderung soll auch eine Änderung über die Vorschrift der Dachneigung vorgenommen werden. Der derzeitige Bebauungsplan sieht eine Dachneigung von 45 Grad mit einer Plus/Minus-Toleranz von 3 Grad vor. Nach den bisher vorgelegten Planunterlagen beträgt die Dachneigung jedoch nur ca. 40 Grad, so daß auch hier bei jedem Bauvorhaben für die Nichteinhaltung der Festsetzung des Bebauungsplanes das Einvernehmen für eine Befreiung erteilt werden muß.

Grundsätzlich ist bei jedem Neubau und bei jeder baulichen Änderung die Firsthöhe einzuhalten. Erweiterungen in Richtung Damm dürfen nur als Wiederkehren ausgeführt werden. Die vorgegebene Linie der Baukörper ist zu erhalten und kann nur durch Vorbauten (Wiederkehren) unterbrochen werden.

2. Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

a) Durch die Änderung der Dachneigung sollen alle im Planbereich vorhandenen Dachneigungen nach Möglichkeit erfaßt werden, damit nicht bei jedem Bauantrag der Gemeinderat das Einvernehmen für eine Befreiung und das Landratsamt diese Befreiung nach § 31 BBauG erteilen muß. Die vorhandene Firsthöhe soll bei Neubauten sowie bei Um- und Erweiterungsbauten erhalten werden.

b) Die Änderung der Baugrenze entlang der Gebäude zur Dammstraße hin soll es ermöglichen, daß die derzeit anstehenden Baugesuche genehmigt werden können. Bei den übrigen Grundstücken sollen die baulichen Erweiterungen zur Dammstraße hin in Form einer Wiederkehr erfolgen, d.h. die gerade Linie der Baukörper soll erhalten und nur durch die vorgebauten Wiederkehren unterbrochen werden. Um diese Art der baulichen Erweiterung zu ermöglichen, soll diese Bebauungsplanänderung vorgenommen werden.


Züfle
Bürgermeister

B E B A U U N G S P L A N

VORSTADT " Q U A R T I E R I "

Änderungsverfahren

Aufgestellt lt. Beschluß des Gemeinderates der Stadt Wolfach vom...06.Mai.1986.....

Wolfach, den 26.Januar 1987.....

(Züfle) Bürgermeister

Die Bürgeranhörung fand am 22. Mai 1986statt. Auf diese Bürgeranhörung wurde im Mitteilungsblatt am hingewiesen.

Wolfach, den 26.Januar 1987.....

(Züfle) Bürgermeister

Der beschlossene Entwurf hat gem § 2 a (6) zu jedermanns Einsicht vom 18.8.1986.....bis.18.8.1986... öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am ..01.08.1986..... im Mitteilungsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Wolfach, den 26.Januar 1987.....

(Züfle) Bürgermeister

Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am ..16.10.1986.

Wolfach, den 26.Januar 1987.....

(Züfle) Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 ABauG und § 4 GO am 30. Januar 1987.....im Mitteilungsblatt und Kur-Info ortsüblich bekanntgemacht.

Wolfach, den 30. Januar 1987.....

(Züfle) Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt am 09. Mai 1986.....

Wolfach, den 26.Januar 1987.....

(Züfle) Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Wolfach hat am 24.Juli 1986.....beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.

Wolfach, den 26.Januar 1987.....

(Züfle) Bürgermeister

Eingegangene Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung des Gemeinderates vom 16.10.1986..... wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 30.10.1986..... mitgeteilt.

Wolfach, den 26.Januar 1987.....

(Züfle) Bürgermeister

Genehmigt gem. § 11 BBauG durch das Landratsamt Ortenaukreis, Offenburg, mit der Verfügung vom 15.01.1987..... Az.:SG 303.....

Wolfach, den 26.Januar 1987.....

(Züfle) Bürgermeister

