

STADT WOLFACH

BEBAUUNGSPLAN

"LANGENBACHTAL"

2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

BEGRÜNDUNG FÜR DIE PLANÄNDERUNG

PLANUNG:

OKT. 1995

BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG

**HANGARTER + PARTNER . ARCHITEKTEN . STADTPLANER . BDA
76316 MALSCH, GRÜNE GÄRTEL 12, TEL. (07246) 1777, FAX (07246) 5640**

1.0 Ziele der Änderung und Ergänzung

Der Bebauungsplan "Langenbachtal" wurde 1963 erarbeitet und ist seit dem 01.06.1964 rechtskräftig. Die 1. Änderung, in der Fassung vom 26.06.1986, wurde am 26. November 1986 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen; rechtskräftig ist der geänderte Bebauungsplan seit 04. März 1988.

Im Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 616 sieht der rechtskräftige Bebauungsplan lediglich südlich der Erschließungsfläche (Erwin-Schmider-Straße) eine Bebauung vor. Der nördliche Teil des Grundstückes Flst. Nr. 616 wie auch das westlich angrenzende Grundstück Flst. Nr. 614 enthalten keine Bebauungsmöglichkeit.

Es ist das Ziel der Planänderung und Ergänzung, für eine Bebauung der Grundstücke Flst. Nr. 614 (T) und 616 mit drei freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, die Planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

2.0 Siedlung und Landschaft

2.1 Eingriffsregelung nach den §§ 8 und 8 a BNatSchG

Beschreibung des Planungsraumes

Das Planungsgebiet zählt nach der naturräumlichen Gliederung zum "Mittleren Schwarzwald" und als Untereinheit zum "Kinzig-Wolfach-Wald". Nach dem geologischen Aufbau finden sich in Wolfach Tiefengesteine wie Porphyre, Granite und Gneisse. In den Talsohlen vorherrschend, finden sich Braunerden bis hin zu Auenbraunerden und Auengleye, während an den Hängen meist Braunerden und Ranker-Braunerden dominieren.

Nach der Wuchsklimakarte von Baden-Württemberg verfügt Wolfach über ein breites Spektrum von relativen Wärmestufen. Es reicht von warmen Tallagen bis zu sehr kalten Gebirgslagen. Die mittlere wirkliche Lufttemperatur beträgt ca. 8°C.

Von besonderer Bedeutung sind die lokalen Windsysteme. Hier handelt es sich um Berg-Talwinde, deren Hauptwindrichtung am Tage talaufwärts, in der Nacht talabwärts gerichtet ist.

Als potentielle natürliche Vegetation der Tallandschaft herrscht der "Hainmieren-Schwarzerlen-Auwald" vor, in den angrenzenden höheren Lagen wächst der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald" mit *Abies alba*.

Bestandsaufnahme der Vegetation (Erhebung am 25.07.1995)

Grundstück 616 (oberhalb des Anliegerweges)

Gehölze:

<u>Anzahl</u>	<u>Art</u>	<u>Qualität</u>	<u>Bemerkungen</u>
5	Apfel	ca. 4-jährig, Busch	Baumscheibe ist grasbewachsen, dadurch zu starke Konkurrenz, Baumform für die freie Landschaft ungeeignet.
1	Zwetsche	ca. 4-jährig, Busch	" "
ca. 20 m ²	Schlehengebüsch	mehrfährig	

Wiesenfläche:

Wiesenflockenblume	- Centaurea jacea
Spitzwegerich	- Plantago lanceolata
Kleine Brunelle	- Prunella vulgaris
Schafgarbe	- Achillea millefolium
Harzer Labkraut	- Galium hircynicum
Wiesenmargerite	- Crysanthemum leucanthemum
Wiesenknautie	- Knautia arvensis
Gewöhnliches Ferkelkraut	- Hypochaeris radicata
Thymian	- Thymus vulgaris
Glockenblume	- Campanula patula
Rotklee	- Trifolium pratense
Gemeiner Hornklee	- Lotus corniculatus

Die prägenden Arten sind Wiesenflockenblume, Spitzwegerich, Ferkelkraut, Labkraut und Schafgarbe.

An Steilböschung:

Habichtskraut	- Hieracium pilosella
Großer Knorpelsalat	- Chondrilla juncea
Echter Augentrost	- Euphrasia officinalis
Wilde Möhre	- Daucus carota
Johanniskraut	- Hypericum perforatum

In der Steilböschung dominiert Habichtskraut.

Oberhalb des Schlehengebüsches schließt sich eine geschlossene Fläche (ca. 20 m²) Adlerfarn an.

Grundstück 614 (unterhalb des Anliegerweges)

Gehölze: siehe Plan 1.1

<u>Nr.</u>	<u>Art</u>	<u>Qualität</u>	<u>Zustand/Bemerkung</u>
1	Apfel	Hochstamm Stammumfang (StU) 90 cm ca. 30 Jahre	sehr gut
2	Apfel	Hochstamm StU 50 cm ca. 30 Jahre	gut, vital
3	Apfel	Hochstamm StU 60 cm	gut, vital
4	Apfel	Hochstamm StU ca. 60 cm ca. 30 Jahre	gut, vital
5	Apfel	Hochstamm StU ca. 60 cm ca. 30 Jahre	gut, vital
6	Apfel	Hochstamm StU ca. 40 cm ca. 15 Jahre	schlecht, vergreisend fast abgestorben
7	Apfel	Hochstamm StU 50 cm ca. 15 Jahre	schlecht, vergreisend, kein Neuzuwachs mehr

Darüber hinaus finden sich auf der Fläche einige, mit Brombeeren bewachsene, Stellen.

Die krautige Vegetation ist mit der, der oberen Fläche vergleichbar (616). Die Fläche war zur Zeit der Vegetationsaufnahme gemäht.

2.2 Bewertung des Eingriffs

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Wirkungsbereiche werden wie folgt beurteilt:

Nr.	Wirkungsbereich	Art der Auswirkungen/ Beeinträchtigungen	Grad der Auswirkung		
			gering -	durch- schnittlich 0	groß +
1.0	Pflanzen- und Tierwelt	Gefährdung von Biotopen/ 24 a Biotope	- nein		
		Gefährdung von Schutzbereichen Landschafts- /Naturschutz	nein		
		Verlust wertvollen Baumbestandes	nein		
		Verlust wertvoller Grünfläche	-		
2.0	Boden	Verlust an landwirtschaftlichen Vorrangflächen 1/2	nein		
		Verlust an Versickerungsflächen	-		
		Veränderung der Oberflächenbeschaffenheit und des Bodenaufbaus	-		
3.0	Wasser	Veränderungen des Charakters eines fließenden Gewässers/ Uferzone	nein		
		negative Auswirkungen durch großflächige Versiegelung	-		
4.0	Klima / Luft	Beeinträchtigung des Luftaustausches, kleinräumig	-		
		Veränderungen der Besonnung und Belichtung benachbarter Nutzungen	nein		
		Erhöhung des Schadstoffgehalts der Luft	-		
5.0	Landschafts- und Ortsbild, Landschafts- funktionen	Trennung zusammengehörender Landschaftsteile	nein		
		Einschränkung ökologischer Ausgleichsfunktionen von Grünflächen	-		
		Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft	-		

2.3 Ausgleichskonzeption

Der Bebauungsplan sieht in der Abwägung als Ausgleich für die weitere bauliche Nutzung folgende Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes vor:

- Erhaltung von Obsthochstämmen, insbesondere der gut bis sehr gut eingestuftten Obsthochstämme auf Flst. Nr. 614 (Plan 1.1, Nr. 1 bis 5).
- Zusätzliche Pflanzung von 14 standortgerechten, heimischen Bäumen auf den privaten Baugrundstücken.
- Innerhalb der niederwaldartigen zu bewirtschaftenden Flächen sind standortfremde Gehölze zu entnehmen und durch standortgerechte, heimische Sträucher wie Sal-Weide, Esche und Erle zu ersetzen.
- Auf den übrigen privaten Grünflächen sowie auf den privaten, zu begrünenden Grundstücksflächen ist die Anlage mageren Grünlandes vorgesehen.
- Das vorhandene Geländere relief ist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen unverändert zu belassen. Im Bereich der ausgewiesenen Bauflächen sind Geländeterrassierungen nur im Zusammenhang mit einer genehmigten Bebauung zulässig.
- Begrenzung der Bodenversiegelung, Ausführung von Zugängen und Wegen in wasserdurchlässigen Belägen.
- Fassadenbegrünung und begrünte Flachdächer.
- Begrenzung der talseits in Erscheinung tretenden Geschosse auf 2 volle Geschosse. Ausschluß von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Mit diesen beabsichtigten Maßnahmen kann der Eingriff als weitestgehend ausgeglichen betrachtet werden.

3.0 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

3.1 Zur Situation

Die Grundstücke 616 und 614 liegen nördlich und westlich am Ende des bereits bebauten Gebietes "Langenbachtal". Es handelt sich hier um ein nach Süden fallendes Hanggelände. Nördlich des vorhandenen Anliegerweges schließt eine teilweise bis zu 3 m hohe Steilböschung an. Es folgt ein Hanggelände, das bis zu 40 % geneigt ist. Südlich des Anliegerweges weist das Hanggelände eine Neigung bis zu 50 % auf. Auf der Nord- und Westseite werden die Grundstücke von zusammenhängenden Mischwaldflächen begrenzt. Die Hanglage ist von der Schiltacher Straße aus einsehbar. Verkehrlich wird das Gebiet über die vorhandene und teilweise sehr schmale Erwin-Schmider-Straße erschlossen. Im Bereich der Gebäude Haus Nr. 9 und 11 befindet sich eine Wendeanlage. Die Gebäude Haus Nr. 13 und 15 sind über einen anschließenden ca. 45 m langen Anliegerweg (Breite 3,20 m - 3,50 m) zu erreichen.

3.2 Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke Flst. Nr. 616 und 614 T erfolgt über den vorhandenen Anliegerweg. Dieser ist auf eine Breite von mind. 3,50 m auszubauen. Nach der EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) können an diesen Anliegerweg bis zu 10 Wohneinheiten angeschlossen werden.

Bedingt durch die beengten und steilen Verhältnisse können keine öffentlichen Stellplätze und keine zusätzliche Wendeanlage ausgewiesen werden. Unter Mitbenutzung des Stauraumes vor den Garagen können PKW innerhalb des Anliegerweges wenden, für größere Fahrzeuge verbleibt der vorhandene Wendebereich auf Höhe der Gebäude Haus Nr. 9 und 11. Der Wendebereich ist von baulichen Anlagen so freizuhalten, daß das Wenden von z.B. Müllfahrzeugen sichergestellt ist.

3.3 Bauliche Nutzung

Das Gebiet "Langenbachtal" dient überwiegend dem Wohnen. Die Art der baulichen Nutzung der Ergänzungsfläche wird, wie im angrenzenden Bestand, als allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt. Um den Charakter des Wohngebietes zu wahren, sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Als Wohnformen sind freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser vorzusehen, die sich in ihrem Maßstab der umgebenden Bebauung anpassen. Bedingt durch die Steilheit des Geländes werden talseits 2 volle Geschosse erreicht. Die max. Traufhöhen (berg- und talseits) sind aus den Regelschnitten in Plan 1.3 ersichtlich. Allgemein dürfte mit einer Anordnung von versetzten Geschossen eine bessere Einbindung in den Steilhang erreicht werden.

Die steile Hanglage fordert besondere Regelungen für die Garagen. Damit die Garagen im Hanggelände nicht als selbständige, das Landschaftsbild störende Baukörper auftreten, sind sie entweder in das Gebäude zu integrieren (talseits) oder bergseits in den Hang zu schieben und zu begrünen.

Die, für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke Flst. Nr. 614 und 616 sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Um Aufschluß über die Bebaubarkeit der Grundstücke Flst. 614 und 616 zu erhalten, wurde ein ingenieurgeologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Als Ergebnis des Gutachtens wurde die ursprünglich vorgesehene Anordnung der Gebäude so geändert, daß im Vergleich zur Planvariante 2 a vom 17.03.1994, notwendige Felslösearbeiten auf ein Minimum begrenzt sind.

Die bautechnische Beurteilung des Untergrundes und die Empfehlungen des ingenieurgeologischen Gutachtens für die Ausführung der geplanten Bebauung müssen Grundlage jeder Bauplanung sein. Das Gutachten ist den Bebauungsvorschriften als Anlage 1 beigefügt.

4.0 Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Der zu erwartende Wasserdruck in der vorhandenen Leitung reicht derzeit für die notwendigen Druckerhöhungsanlagen in den geplanten Gebäuden nicht aus. Durch Erweiterung und Ergänzung des vorhandenen Leitungsnetzes kann die Wasserversorgung und der notwendige Druck für 3 neue Gebäude sichergestellt werden.

4.2 Abwasserbeseitigung

Die oberhalb der Erwin-Schmider-Straße geplanten Gebäude können durch eine Verlängerung der in der Straße vorhandenen Leitung an das bestehende Abwassernetz angeschlossen werden. Für das unterhalb der Erwin-Schmider-Straße geplante Gebäude besteht die Möglichkeit, an die talseits vorhandene Abwasserleitung anzuschließen.

Für die Bereiche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wird eine entsprechende Fachplanung erstellt.

4.3 Elektrische Energieversorgung

Für die Elektrische Energieversorgung ist der Anschluß an das bestehende Leitungsnetz erforderlich. Die vorhandene 0,4 kV-Kabelleitung ist nachrichtlich dargestellt.

Über das Gebiet südlich der Erwin-Schmider-Straße verläuft eine 20 kV-Freileitung. Bauvorhaben im Bereich der Freileitung sind mit dem zuständigen Energieversorgungssträger (Badenwerk AG) abzustimmen.

5.0 Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Entwurf ist das Ergebnis eingehender Beratungen in den kommunalen Gremien, der Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB und eines Abstimmungsprozesses mit den dafür besonders zuständigen Trägern öffentlicher Belange.

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Herstellung der Anlagen zur Abwasserbeseitigung und zum Ausbau des Ortsnetzes für Wasser und Strom sowie für die öffentliche Verkehrsfläche betragen DM

Bodenordnerische Maßnahmen sind nur bezüglich der Abtrennung der öffentlichen Fläche notwendig.

Wolfach, 14.05.1996.....



Für den Gemeinderat:

Moser
Bürgermeister