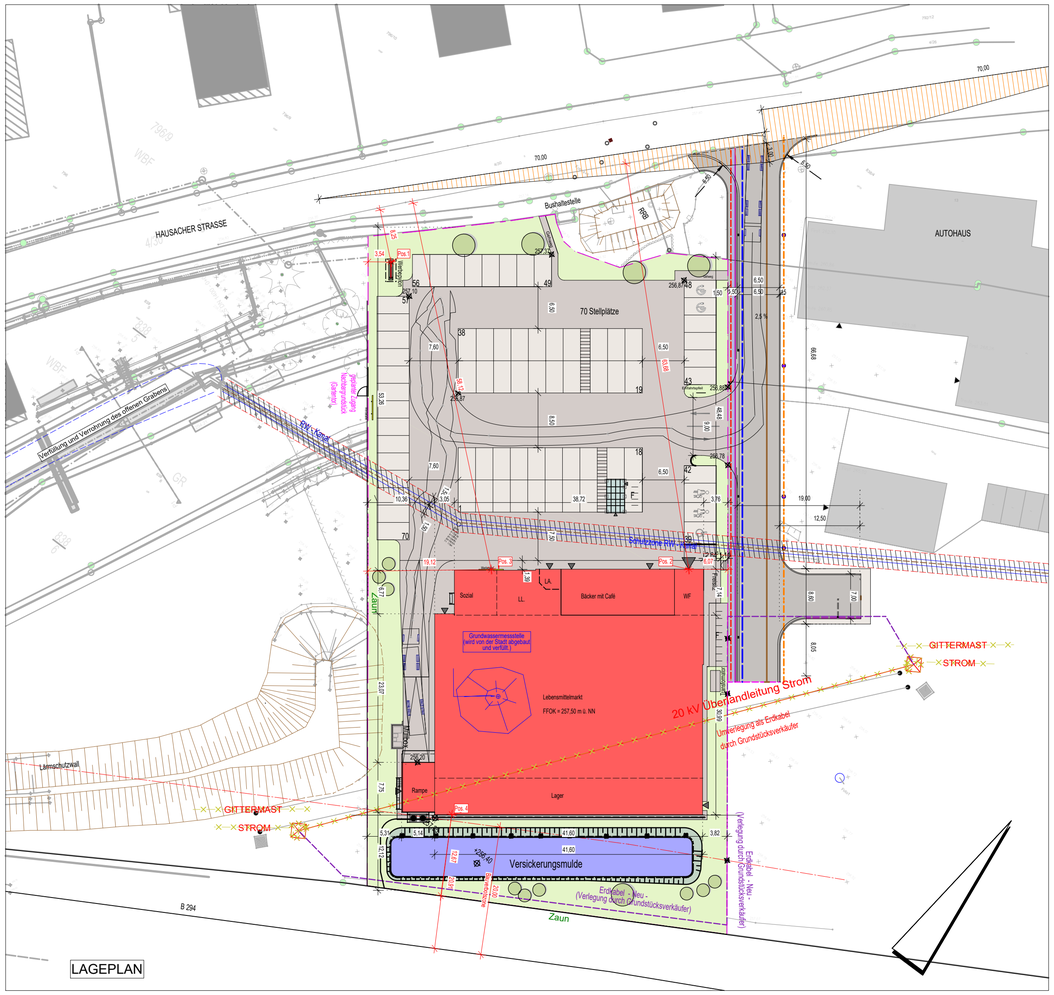
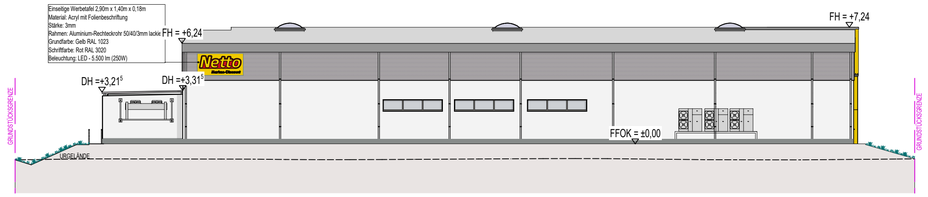
Fassung vom 02.06.2022



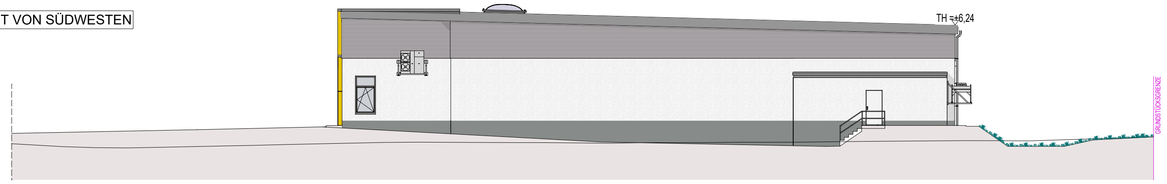
LAGEPLAN

ANSICHT VON NORDWESTEN

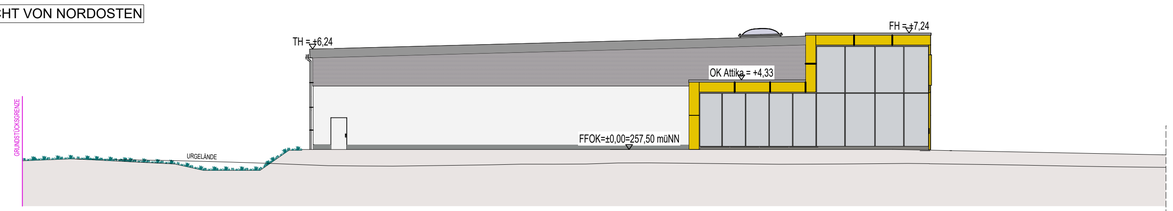
ANSICHT VON SÜDOSTEN

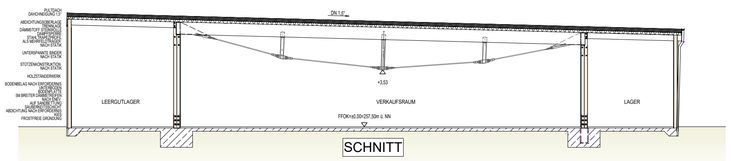


ANSICHT VON SÜDWESTEN

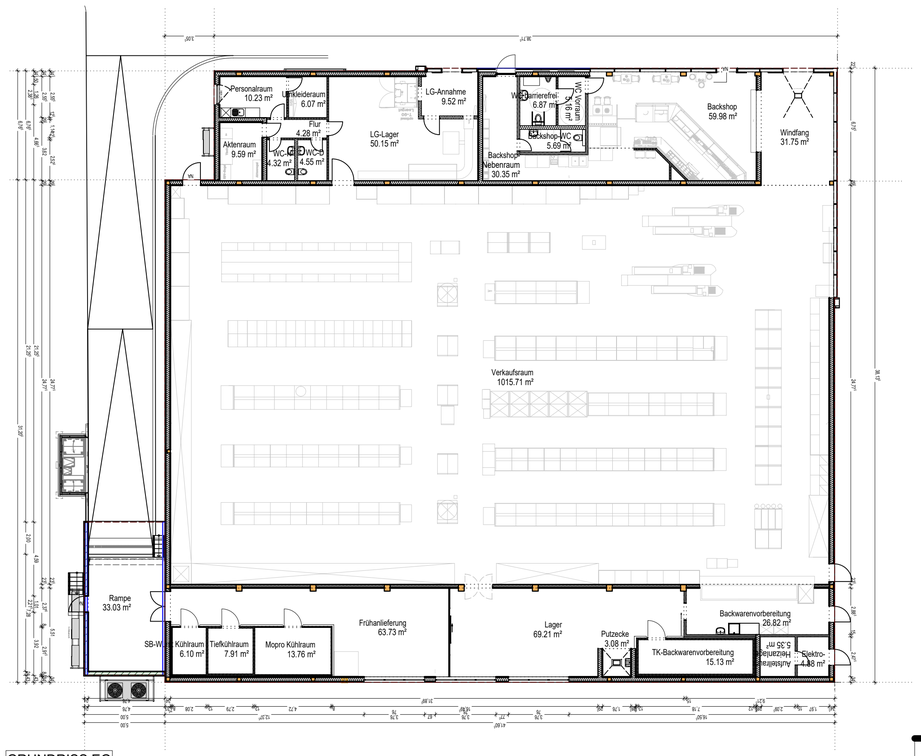


ANSICHT VON NORDOSTEN



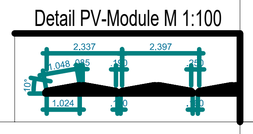


SCHNITT



GRUNDRISS EG

Detail PV-Module M 1:100



Vorhabensbeschreibung

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans befindet sich am südwestlichen Rand des Ortszentrums Wolfach.

Die gegenüberliegenden Grundstücke sind hauptsächlich mit Wohnhäusern bebaut. Nordöstlich des Grundstückes befinden sich ein Autohaus und ein Vollsortimenter, wobei das Autohaus direkt an das Plangebiet anschließt.

Da dieser Bereich noch nicht in einem Bebauungsplan erfasst wurde, wird beabsichtigt, ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Sägegrün IV" auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans aufzustellen.

Auf dem Vorhabengrundstück soll ein Lebensmittelmarkt (Netto - Marken Discount) in Holzbauweise mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.057 m² angesiedelt werden, der im Eingangsbereich zusätzlich einen Backshop mit einer Verkaufsfläche von ca. 60 m² vorsieht.

An dem im Bebauungsplan vorgesehenen Standort wird ein freistehender selbstleuchtender Werbepylon (nicht blinkend) mit den Abmessungen von max. 3m Breite und max. 5m Höhe für die Betreiber vorgesehen.

Sowohl die Erschließung für den Kundenverkehr als auch die Belieferung des Marktes erfolgt über die geplante Erschließungsstraße, welche in die Hausacher Straße einmünden wird.

Aus nordwestlicher Richtung kann der Markt über einen Gehweg erreicht werden welcher direkt zur Bushaltestelle in der Hausacher Straße führt.

Der Einzelhandelsbetrieb wird über eine Stellplatzanlage mit 70 Stellplätzen verfügen. Diese werden, je nach Beschaffenheit des Untergrundes und dessen Versickerungsfähigkeit, in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt.

Das verunreinigte Dachflächenwasser wird - soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt - weitestgehend versickern

Die Einhaltung der gesetzlichen Schallimmissionswerte für die Stellplatzanlage und die Anlieferung werden durch eine Schallimmissionsprognose nachgewiesen.

Aufgrund des umfassenden Klimaschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg wird die dafür geeignete Dachfläche mit einer PV – Anlage versehen.

Sollte zur Einhaltung des Klimaschutzgesetzes eine höhere Leistung als die der geplanten Anlage erforderlich werden, ist zu diesem Zweck sowohl eine Überdachung von Stellplätzen als auch die Installation von PV – Elementen an Teilen der Fassade vorgesehen.

BAUVORHABEN

Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Bäckers mit Café und Außenanlagen

BAUORT

77709 Wolfach
Hausacher Straße

Gemarkung: Wolfach Flurstück(e): 837(T), 838(T), 838/4(T), 838/6(T)

PLANART

Vorhaben- und Erschließungsplan

MAßSTAB	PROJEKTNUMMER	PLANNUMMER	INDEX
1:200 Lageplan: 1:500	057.14	6001	C

BEARBEITUNG

gezeichnet: 12.07.2021 Seiler geprüft:

Index	Datum	Änderungsinformation	gezeichnet	geprüft	freigegeben
A	04.11.2021	Fassadengestaltung angepasst, Entfall Gründach	Seiler		
B	10.05.2022	Anpassung Vorhabensbeschreibung. Aktualisierung Planung.	Seiler		
C	17.05.2022	Detail PV-Module ergänzt.	Seiler		

BAUHERR

RATISBONA HANDELSIMMOBILIEN
RATISBONA PROJEKTENTWICKLUNG KG
KUMPFMÜHLER STRAßE 5
93047 REGENSBURG
Tel.: 0941 / 69 840 - 0
Fax: 0941 / 69 840 - 211
info@ratisbona.com

SEBASTIAN SCHELS (GESCHÄFTSFÜHRER)
Tel.: 0941 / 69 840 - 0 Fax: 0941 / 69 840 - 211
sebastian.schels@ratisbona.com

PLANUNG

RATISBONA HANDELSIMMOBILIEN
RATISBONA PROJEKTENTWICKLUNG KG
KUMPFMÜHLER STRAßE 5
93047 REGENSBURG
Tel.: 0941 / 69 840 - 0
Fax: 0941 / 69 840 - 211
info@ratisbona.com

MAGDALENA SEILER B.Eng.
Tel.: 0941 / 69 840 - 191
Fax: 0941 / 69 840 - 211
magdalena.seiler@ratisbona.com

Dieses Werk darf nicht vervielfältigt, bearbeitet, verbreitet oder auf irgend eine andere Art außerhalb der Grenzen des Urheberrechts verwendet werden; Rechte nach UrhG werden vorbehalten.

H/B = 594 / 841 (0.50m²) Allplan 2018