

**Stadt Wolfach
Ortenaukreis**

Fassung vom 05.07.2006

Begründung

- a) zu dem Bebauungsplan „Vorstadt Quartier III – 1.Änderung“
und
b) den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vorstadt
Quartier III – 1.Änderung“**

Gründe zur Planänderung:

Im bisherigen Bebauungsplan waren die Gebäude auf den Flst. Nr. 321 (alt) und 322 (alt) (Funkenbadstr. 1 und 3) als Kulturdenkmäler gekennzeichnet und damit zu erhalten, diese dürfen nach den erteilten Baugenehmigungen abgebrochen werden.

Dadurch kann die Zufahrt zum Innenhof geändert werden, sie erfolgt zukünftig über das Flst. Nr. 325/7.

Auch für das Grundstück Flst. Nr. 271 (Vorstadtstr. 78), das ebenfalls mit einem Kulturdenkmal bebaut ist, liegt eine Abbruchgenehmigung vor. Allerdings steht die exakte Planung des Bauherrn noch nicht fest – eventuell ist ein Teilabbruch und die Restsanierung des Gebäudes mit dem Einbau von mehreren Wohnungen geplant. Deshalb wurden Baugrenzen bzw. Baulinien und die gültige Nutzungsschablone für die Gebäude in der Mesnergasse übernommen. Auf Wunsch des Regierungspräsidiums Freiburg, Referat 25 (Denkmalpflege) muss der Hinweis auf das „Kulturdenkmal“ im Zeichnerischen Teil erhalten bleiben.

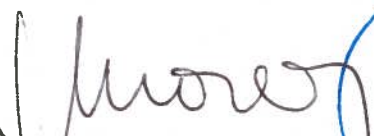
Ferner kam von Seiten der Eigentümer der Gebäude Vorstadtstr. 54 – 58 (Flst. Nr. 325/1, 325/3, 325/7), Josefsgasse 2 – 10 (Flst. Nr. 328, 329, 330, 331) und Funkenbadstraße 1 – 3 (Flst. Nr. 325/7) der Wunsch nach überdachten Stellplätzen auf. In der neuen Planung sind sowohl Garagen als auch Carports vorgesehen.

Aus diesen Gründen ist eine neue Freiflächengestaltung des Innenhofes notwendig geworden, die in der 1.Änderung jetzt berücksichtigt wurde.

Im Weiteren wurde die Geschossflächenzahl für die bestehende Bebauung unter Zugrundelegung der Grundrisse neu berechnet und festgesetzt.

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 1 a BauGB wurden Regelungen aufgenommen, die eine Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports vorsehen, auch wurden öffentliche und private Grünflächen festgelegt.

Wolfach, den 14.07.2006


G. Moser
Bürgermeister

