

Fertigung:.....

Anlage:.....2.....

Blatt.....1 - 6.....

## BEGRÜNDUNG

### **zum Bebauungsplan "Hofeckle 1. - Änderung" und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Stadt Wolfach (Ortenaukreis)**

---

#### **1 Grund der Planänderung**

Längs der Stichstraße (Planstraße A) unterhalb des Ehrenmals wurden mit dem Bebauungsplan "Hofeckle" größere Grundstücke mit breiten Grünzäsuren zwischen den Gebäuden festgesetzt, um die Beeinträchtigungen für den oberhalb befindlichen Hangrücken (Sattel) und das Ehrenmal zu minimieren. So wurde auch die Höhe der Gebäude bezogen auf NN so begrenzt, dass die Firsthöhe tiefer liegt als der Hangrücken. Vorgesehen war eine - in Bezug zur Erschließungsstraße - 1 ½-geschossige Bebauung.

Ein Bauinteressent trat nun an die Gemeinde heran mit dem Wunsch, 2 Grundstücke zusammen zu legen und ein etwas größeres Bauvorhaben zu realisieren, das jedoch insgesamt eine kleinere Baumasse und eine niedrigere Firsthöhe aufweist als heute zulässig.

Ein Entwurf für die gewünschte Bebauung wurde vorgestellt. Es sind im Wesentlichen folgende Abweichungen gegenüber dem gültigen Bebauungsplan vorgesehen:

- 1 größeres Baufeld statt 2 Baufelder
- Eine Erhöhung der Traufhöhe, so dass das "Dachgeschoss" keine geneigten Wände aufweist

Die Planung wurde vom Gemeinderat beraten und unter Berücksichtigung, dass mit der Planung

- die absolute Höhe (First) tiefer liegt als zulässig,
- die unbebauten Freiflächen (Grünzäsuren) vergrößert werden,
- die Traufhöhe um lediglich ca. 1,50 m gegenüber dem zulässigen Wert erhöht wird,
- der Baukörper gegliedert wird und damit nicht als massiver Fremdkörper in Erscheinung tritt,
- das Bauvorhaben sich in einer Randlage befindet und nicht mitten zwischen anderen kleineren Baukörpern zu liegen kommt,
- unterhalb des Ehrenmals der größte Höhenabstand zwischen Gebäuden und Hangkante vorliegt,

für grundsätzlich möglich erachtet.

Aufgrund dieser Aspekte wurde dem geplanten Bauvorhaben grundsätzlich zugestimmt und die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohnhauses geschaffen werden.

Das bereits vor Juli 2004 förmlich eingeleitete Planungsverfahren wird entsprechend den Überleitungsvorschriften in § 244 Abs. 2 BauGB nach den vor dem 20.07.2004 geltenden Vorschriften des BauGB zu Ende geführt.

## **2 Übergeordnete Planung**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan "Hofeckle" ist der Geltungsbereich dieser Änderung weitestgehend als Wohnbaufläche ausgewiesen.

## **3 Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung**

Da die Planstraße A bisher noch nicht bebaut ist wurde geprüft, ob eine Änderung des Bebauungsplanes, d.h. die Zulassung größerer Traufhöhen und Baukörper bei gleichzeitiger Verringerung der möglichen Anzahl der Bauflächen im gesamten Gebiet längs der Planstraße A sinnvoll ist. Da jedoch in dieser bevorzugten Wohnlage von Wolfach auch noch "kleinere" Grundstücke vorgehalten werden sollen, wurde hierauf verzichtet.

Deshalb umfasst der Geltungsbereich dieser Änderung lediglich das neu gebildete Flst.Nr. 1342 mit ca. 1490 m<sup>2</sup> oberhalb der letzten bereits bebauten Bauzeile an der Sonnhalde im Baugebiet Straßburger Hof.

## **4 Planung**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, für den beabsichtigten Neubau auf dem zusammengelegten Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Im gültigen Bebauungsplan "Hofeckle" ist eine bergseitig eingeschossige, talseitig zweigeschossige Bebauung geplant. Aufgrund der Hanglage tritt die talseitige Ansicht dabei mindestens 2-geschossig in Erscheinung. Deshalb wurde festgesetzt, dass durch entsprechende Aufschüttungen Vorsorge zu tragen ist, dass die Südfassaden nicht dreigeschossig in Erscheinung treten. Im Geltungsbereich dieser Änderung wurde deshalb die "Ansichtshöhe" auf 6,90 m begrenzt.

Aufgrund der Hanglage wurde für die einzelnen Baufelder separat die Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhen wurden auf diese Bezugshöhe (EFH) bezogen.

Östlich des Hofeckleweges wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes lediglich eine Bauzeile ausgewiesen. Damit sollte vermieden werden, dass die Baukörper inkl. Dach so hoch zu liegen kommen, dass sie die Hangkuppe bzw. das Ehrenmal überschreiten. Ebenso wird durch die breiteren Grundstücke und die insgesamt größeren Grundstücksflächen gesichert, dass hier in verstärktem Maße Freibereiche zwischen den einzelnen Baukörpern verbleiben.

Im Wesentlichen werden gegenüber der Planung von 2002 geändert:

1. Anpassung der Baugrenzen
2. Anpassung der Fläche für Garagen
3. Erhöhung der zulässigen Traufhöhe bei gleichzeitiger Reduzierung der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Traufhöhe wird auf NN bezogen wie die Erdgeschossfußbodenhöhe.
4. Reduzierung der zulässigen Firsthöhe, d.h. insgesamt wird das Dach (First) niedriger als bisher zulässig. Die Firsthöhe wird auf NN bezogen wie die Erdgeschossfußbodenhöhe.
5. Reduzierung der zulässigen Dachneigung, da die Traufhöhe erhöht wurde.
6. Erhöhung der zulässigen talseitigen Ansichtshöhe, da auch die Traufhöhe erhöht wurde. Dabei ist durch gestalterische Maßnahmen am Baukörper, Geländeaufschüttungen und Bepflanzungen die Ansichtshöhe möglichst nieder zu halten.
7. Die Dacheindeckung kann auch in Metall (Stehfalzdeckung) ausgeführt werden.
8. Reduzierung des im Süden ausgewiesenen Leitungsrechtes bis auf die Grundstücksgrenze.
9. Die festgesetzten Grünflächen im Nordosten werden beibehalten und sichern somit die konzipierte Eingrünung, auch wenn diese Flächen künftig als private Grünflächen ausgewiesen werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl und die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse wird beibehalten. Ebenso werden die weiteren textlichen Festsetzungen, soweit sie für den Änderungsbereich relevant sind, vom Gesamtplan "Hofeckle" übernommen.

## 5 Umweltbericht

Die Ausweisung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hofeckle" ist ein planungsrechtliches Vorhaben, für das nach Anlage 1 Nr. 18.8 zum UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung in Form einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden.

## **6 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Im Rahmen der Ausweisung des Bebauungsplanes "Hofeckle" im Jahre 2002 wurde die Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung bereits umfassend berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen verbindlich festgelegt.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen werden, d.h. keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, wird von einer erneuten Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsregelung abgesehen.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Planstraße A gemäß der auf dem Bebauungsplan "Hofeckle" basierenden Straßenplanung.

Zusätzliche Maßnahmen der öffentlichen verkehrlichen Erschließung sind nicht erforderlich.

Die Anordnung der Garagen und Carports auf den Privatgrundstücken wird durch die Festsetzung der Flächen für Garagen gesteuert – wie im bisherigen Bebauungsplan.

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Dies ist erforderlich, da aufgrund eines eingeschränkten Angebotes des öffentlichen Personennahverkehrs mit einem erhöhten Fahrzeugbestand zu rechnen ist. Es ist von 2 Fahrzeugen je Wohnung auszugehen, da das Gebiet abseits des Ortskerns mit den Versorgungseinrichtungen am Hang liegt. Unter Berücksichtigung von Einliegerwohnungen mit nur einem Fahrzeug ist im Durchschnitt mit 1,5 PKW je Wohnung zu rechnen.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Schmutz- und Regenwasser, Trinkwasser, Strom etc.) des Änderungsbereichs wird durch das geplante Leitungsnetz in der Planstraße A gesichert.

Darüber hinaus wird das Leitungsrecht im Süden des Baugrundstückes bis an die Grundstücksgrenze reduziert. Es dient der Unterbringung von Entwässerungsleitungen.

Die Stromversorgung erfolgt über ein aufzubauendes Kabelnetz.

Im Planungsgebiet soll ein Breitbandkabel (DITRA) verlegt werden.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas ist vorgesehen. Die erforderlichen Leitungen werden im Zuge der Erschließung in den öffentlichen Flächen verlegt.

Änderungen an den konzipierten Ver- und Entsorgungsleitungen für das Neubaugebiet "Hofeckle" sind nicht vorgesehen.

Das gesamte ca. 5,1 ha große Neubaugebiet "Hofeckle" wird im Trennsystem entwässert.

#### Regenwasserbewirtschaftung

Der Drosselabfluss aus dem Baugebiet "Hofeckle" wurde 2002 so festgelegt, dass die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Regenwassersammlers nicht überschritten wird.

Das 1-jährliche Ereignis kann schadlos abgeführt werden. Das 2-jährliche Ereignis liegt exakt an der Leistungsgrenze der abflussschwächsten Haltung. Damit wurde für das Baugebiet ein Drosselabfluss von 467 l/s festgelegt.

Auf den Privatgrundstücken des geplanten Baugebietes wird durch Einbau von sich selbst abwirtschaftenden Zisternen ein Rückhaltevolumen von 50 Bauplätzen x 2,0 m<sup>3</sup> = 100 m<sup>3</sup> geschaffen.

Durch diese Maßnahme wird die Abflussspitze entschärft, so dass im betrachteten Regenwassersammler bei einem 2-jährlichen Ereignis wieder eine Sicherheit zum Leistungsvermögen hergestellt wird.

Auch im Geltungsbereich dieser Änderung wird die Anlage einer Zisterne als Festsetzung übernommen.

## **8 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	ca.	0,15 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,14 ha
Grünflächen - privat	ca.	0,01 ha

## **9 Kostenschätzung**

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Stadt Wolfach.

## 10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll Grundlage sein für

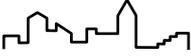
Grenzregelung,

Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 31.08.2004 BU-ba  
15.12.2004  
23.03.2005

Wolfach, den .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer

 122Beg04.DOC

.....  
Bürgermeister, Stadt Wolfach