

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan "Siechenwald" in Wolfach-Stadt
- Planänderung -

Planungsstand: August 1990

1.0 Ziele des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet ist Teil des Bebauungsplans "Siechenwald", den der Gemeinderat der Stadt Wolfach am 04.05.1964 als Satzung beschlossen hat.

Die Planvorgaben haben sich für den Geltungsbereich der Planänderung geändert.

Ziele des Bebauungsplanes (Planänderung) sind es:

- Den Bürgern der Stadt Bauland für den Wohnungsbau anbieten zu können, das in besonderem Maße den Bedarf für junge Familien berücksichtigt.
- Eine wirtschaftlich vertretbare Erschließung des Baulandes zu erreichen.
- Eine Bebauung zu realisieren, welche die Belange des Landschafts- und Ortsbildes besser, als ursprünglich vorgesehen, berücksichtigt.
(Topographie, Waldränder)

2.0 Städtebauliche Konzeption

2.1 Zur Situation

Das Planungsgebiet liegt auf der Südseite am westlichen Rand der Altstadt. Es ist ein nach Westen fallendes Hanggelände (20 - 25 %). Auf der Ost- und Südseite wird es von Waldflächen begrenzt. Die westlich und nördlich anschließenden Flächen sind mit Wohngebäuden bebaut. (1 - 2 VG, offene Bauweise, Satteldächer)

2.2 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Siechenwaldweg. Dieser wird innerhalb des Geltungsbereichs so gestaltet, daß bergseitig Parallel-Abstellplätze, unterbrochen durch Grundstückszufahrten und drei hochstämmige Bäume, angelegt werden können.

In Punkt A ist der bestehende Siechenwaldweg aufgeweitet. Hier liegt der Einmündungsbereich des Anliegerweges A-B-C. Da nur 6 Baugrundstücke von diesem Anliegerweg erschlossen werden, ist er mit einer Gesamtbreite von 5,25 m als gemischt genutzte Fläche gestaltet. In Punkt B ist ein Wendebereich vorgesehen.

Bauliche Nutzungen

Das Planungsgebiet ist 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 des Bebauungsplans.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Zahl der VG, der GRZ und GFZ bestimmt.

Da das Gelände steil geneigt ist, sieht der Bebauungsplan in Plan 1.3, Regelschnitte, auch höchst zulässige Gebäudehöhen vor. Diese sind tal- und bergseitig unterschiedlich groß bemessen. Die Gebäudehöhe ist im § 6 der Bebauungsvorschriften definiert. Diese zusätzliche Eingrenzung der Baumassenentwicklung ist bei der Steilheit des Geländes notwendig, um das Orts- und Landschaftsbild vor überhohen Gebäuden zu schützen. Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Stellung der Gebäude orientiert sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der jeweiligen Topographie des Geländes.

Grünordnung

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes enthalten die Bebauungsvorschriften in § 12 Regelungen über den Erhalt und das Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen.

Die mit Gehölz bewachsenen Streifen innerhalb der Grünfläche sind abgrenzt. Sie werden "niederwaldartig" bewirtschaftet. (siehe Festsetzung im zeichnerischen Teil, Plan 1.1)

2.3 Kenndaten der Planung

Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%
1	Nettobauland	0,38	56,7
2	öffentl. Verkehrsfläche und Verkehrsgrün	0,08	12,0
3	Grünfläche einschl. Gehölzstreifen	0,21	31,3
4	Bruttobauland	0,67	100,0

Wohnungen

Nr.	Wohnform	Zahl d.VG	Wohnungen (WE)	Beleg.Ziff. (P/WE)	Personen (P)
1	freist. Ein-/Zweifam.Haus	2	5	2,4	12
			2	1,5	3
2	Doppelhaus	2	4	2,4	10
3	Summe	4	11	2,3	25

Bauplätze 9 Bauplätze

Dichte
Nettowohndichte 54,3 P/ha

Parken
öffentliche Stellplätze 7 Plätze
Garagen und Stellplätze 24 Plätze

31 Plätze

3.0 Begründung

Die Stadt Wolfach verfügt derzeit, von Baulücken abgesehen, über kein zusammenhängendes Wohnbauland. Um die große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken etwas abbauen zu können, beabsichtigt die Stadt, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Damit sollen auch die rechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und eine der örtlichen Situation angemessene Bebauung geschaffen werden.

4.0 Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Wasser- und elektrische Energieversorgung

Durch den Anschluß des Planungsgebietes an das örtliche Versorgungsnetz, kann die Wasserversorgung quantitativ als gesichert angesehen werden. Bei der Höhenlage der Gebäude ist der Bau einer Druckerhöhungsanlage ausserhalb des Geltungsbereichs oder eine neue Wasser-Zuführungsleitung erforderlich.

Die Bauleitplanung wird durch eine entsprechende Fachplanung des Ingenieurbüros Weißenrieder, Offenburg, ergänzt.

Für die elektrische Energieversorgung ist der Anschluß an das bestehende Leitungsnetz erforderlich. Dazu hat der Gemeinderat der Stadt Wolfach am 09.08.1990 den Beschluß gefaßt, die Versorgung durch eine Verkabelung sicherzustellen. Die Führung von Freileitungen entfällt. Die Kabelleitungen folgen den öffentlichen Verkehrsflächen. Die von außen heranführenden Kabelleitungen werden nachrichtlich übernommen (Badenwerk AG, 02.05.1990).

4.2 Erdgasversorgung

Die Gasbetriebe GmbH, Betriebsstelle Südlicher Oberrhein, prüfen derzeit inwieweit eine Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas, auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, realisiert werden kann.

4.3 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet kann an das bestehende Abwasser-Kanalnetz angeschlossen werden.

5.0 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf ist das Ergebnis eingehender Beratungen in den kommunalen Gremien, der Beteiligung der Bürger und der Träger Öffentlicher Belange.

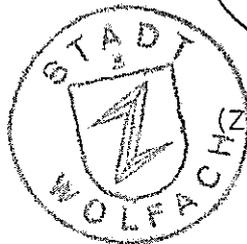
Die Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt:

Straßenbau, Begrünung und Beleuchtung	DM 210.000,--
Kanalisation	DM 195.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 30.000,--

Die im städtebaulichen Gestaltungsplan dargestellten Baugrundstücke sind verkauft. Die Bauverträge sind abgeschlossen. Mit den Erschließungs- und Baumaßnahmen kann sofort begonnen werden.

Wolfach, den 15. November 1990

Für den Gemeinderat



(Züfle, Bürgermeister)