

Erläuterungsbericht Bebauungsplan Wanne

Bauliche Entwicklung:

Das Ferienwohnungsgebiet Wanne ist in der heutigen Form in den fünfziger und sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden. Einzelne ursprünglich landwirtschaftliche Hütten wurden jedoch schon zu Beginn des 20. Jahrhunderts auch zu Ferienzwecken und tw. schon ab etwa 1920 bereits von Tourengehern genutzt.. Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt im Ferienwohnungsgebiet so gut wie nicht mehr vor.

Der Großteil der derzeit bestehenden Bebauung ist in den sechziger und siebziger Jahren entstanden und wird fast ausnahmslos als Zweitwohnsitze (Ferienhäuser) genutzt. Wobei gerade in der Oberen Wanne, aber bei einigen Gebäuden auch in der Unteren Wanne, eine in groben Zügen einheitliche Bauform mit einem - im Hangbereich tw. oberirdischen – Keller, einem Erdgeschoss und einem ausgebauten aber relativ niedrigem Dachgeschoss mit flachem Satteldach vorherrscht. Durch Um- und Zubauten wurde einige Gebäude zwar überformt, die ursprünglich sehr ähnliche Bauform ist jedoch noch heute erkennbar. Der obere Teil der Wanne war zu einem Teil im Eigentum der Stadt. Dies führte dazu, dass die hier errichteten Gebäude neben der relativ einheitlichen Bauform weitgehend den Erschließungsstraßen nach ausgerichtet sind.

Die Wanne selbst ist v.a. durch die umgebende Bewaldung vom Tal und auch von der Schuttannenstraße aus nicht bzw. nur sehr eingeschränkt einsehbar.

Nach den Vorgaben des Bebauungsplans Wanne können im als Bauland gewidmeten Bereich noch maximal etwa 10 Ferienhäuser errichtet werden.

Flächenwidmung:

Die Wanne ist als Baufläche-Wohngebiet-nur Ferienwohnungen gewidmet. Bei der Überarbeitung des Flächenwidmungsplans 2001 und vor etwa zwei Jahren wurden große Teile des ursprünglich gewidmeten Baulands in Freifläche-Freihaltegebiet (teilweise mit der Ersichtlichmachung Wald) umgewidmet. Insbesonders wurden rutschungsgefährdete Berteiche rückgewidmet. Der heute noch als Bauland gewidmete Teil der „Wanne“ stellt den Kernbereich der ursprünglichen Widmung dar.

In der Widmungskategorie für Ferienwohnungen ist die Erlassung eines Bebauungsplans nach den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes zur Erlassung einer Baubewilligung für Ferienwohnhäusern notwendig (vgl. §16 RPG).

Erschließung:

Das Ferienhausgebiet Wanne ist über die Bergparzelle Emsreute über die Schuttannenstraße erreichbar. Die Entfernung zum Ortsteil Emsreute beträgt etwa einen Kilometer. Die Straße zwischen Emsreute und der Wanne ist nicht asphaltiert aber LKW-tauglich, wenn auch die

Steigungen zum Teil deutlich über 20% liegen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt mit zwei Stichstraßen von der Schuttannenstraße aus. Durch die Erschließungssituation ergibt sich auch die Einteilung in die Untere und Obere Wanne. Die Zufahrt zur „Unteren Wanne“ erfolgt über einen Weg mit einer relativ geringen Steigung. Die Zufahrt zur „Oberen Wanne“ weist in einem kurzen Teilbereich eine große Steigung auf, die im Winter bei schlechten Straßenverhältnissen nur mit Schneeketten befahrbar ist. Begegnungsverkehr ist auch mit zwei Pkw meist nur an Ausweichen möglich.

Ein Anschluss an den ÖPNV besteht mit Ausnahme durch den Ski- und Wanderbus nicht.

Derzeit ist die Wanne nicht an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Die Erschließung durch den öffentlichen Kanal ist derzeit in Planung. Auch ein Anschluss an die städtische Wasserversorgung wird im Zuge des Kanalprojekts überlegt. Derzeit wird die Versorgung jedoch durch eine Wassergenossenschaft sichergestellt.

Durch die auch künftig auf Grund der abgelegenen Lage limitierte Erschließungssituation, ist eine Verdichtung im bestehenden Ferienhausgebiet nur eingeschränkt möglich.

Ziele des Bebauungsplans:

- Allmähliche maßvolle Bebauung der noch nicht bebauten als Bauland gewidmeten Grundstücke. Fortführung der bisherigen baulichen Entwicklung mit Ferienhäusern mit maximal einem Keller, einem Dach und einem Erdgeschoss. Beibehaltung des Erscheinungsbilds als locker bebautes Einfamilien-Ferienhausgebiet
- Verhinderung einer aus Sicht des Ortsbilds- aber auch auf Grund der eingeschränkten Erschließungssituation unverträglichen Verdichtung.
- Schutz des Ortsbilds - Beibehaltung des Erscheinungsbilds insbesonders der typischen Dachform (Satteldach) und der Fassadengestaltung.

Erläuterungen zu den Festlegungen des Bebauungsplans:

§2 Geltungsbereich - Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nur den als Baufläche gewidmeten Bereich – Die in der selben Stadtvertretungssitzung zu beschließende kleinräumige Widmungsänderung ist bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.

§3 Baunutzungszahl – Durch die Festlegung einer maximal zulässigen Baunutzungszahl soll eine zu starke Verdichtung verhindert werden. Eine solche ist aus Sicht des Ortsbildschutzes, aber auch auf Grund der Erschließungssituation abzulehnen. Die festgelegte maximale BNZ 35 bildet auch im bestehenden Baubestand die Obergrenze. Auf Grund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen würde eine niedrigere Baunutzungszahl die Bebauung einzelner kleinerer Grundstücke zu sehr einschränken.

§4 Wohneinheiten – Die Einfamilienhausstruktur des Ferienwohnungsgebiets soll auf jeden Fall beibehalten werden. Die auf größeren Grundstücken – ohne diese Regelung – mögliche Mehrfamilienhausbebauung (z.B. kleines Apartmenthaus) ist alleine schon auf Grund der

Erschließungssituation nicht denkbar. Außerdem soll auch aus Sicht des Ortsbildschutzes die bisherige Einfamilienhausstruktur beibehalten werden.

§5 Zulässige Geschossanzahl - Die festgelegte zulässige Geschossanzahl entspricht ebenfalls der bestehenden Bebauungsstruktur. Einerseits soll die Errichtung von untypischen eingeschossigen großflächigen Gebäuden verhindert werden. Andererseits soll auch der bisherige Höhenrahmen nicht überschritten werden. Auf Grund der Hanglage ist eine maximale Geschosszahl von 2,5 jedoch notwendig.

§6 Dachform und Dachneigung – Aus Sicht des Ortsbildschutzes ist die Beibehaltung des Satteldachs bei Hauptgebäuden äußerst wichtig. Nur bei Nebengebäuden oder untergeordneten Bauteilen (z.B. Garage, Eingangsüberdachung, etc..) sind schon bisher andere Dachformen errichtet worden und auch nach den Vorgaben des Bebauungsplans weiterhin möglich. Schon bisher dominierten relativ flache Satteldächer.

Durch die Festlegung der Firstrichtung entlang der Gebäudelängsseite sollen vor allem unförmige bzw. unproportionalen Satteldächer verhindert werden. Gleichzeitig sollen die Gebäude nicht völlig ungeordnet auf den Baugrundstücken errichtet werden können, sondern zumindestens rudimentär entlang den Erschließungssachsen ausgerichtet werden. Die Festlegung von Baugrenzen erschien jedoch als zu weitgreifend.

§7 Fassadengestaltung – Die in der Wanne typischen Fassadenmaterialien sollten auch zukünftig verwendet werden (Putz und Holz). In der Wanne - als bisher in groben Zügen einheitlich bzw. homogen bebauten Gebiet - sollte die Verwendung weitgehend neuer Fassadenmaterialien unterbunden werden.

Die Festlegung der Farbsättigung anstatt von konkreten Farben hat sich schon im Rahmen von Baubescheiden in den letzten Jahren im ganzen Ortsgebiet bewährt. (Farbsättigung 30% = Weißanteil an der Farbmischung von 70%).

Eine bunte Lackierung von Holzbauteilen ist aus Sicht des Ortsbilds auf jeden Fall anzulehnen. Holzbauteile sind daher höchstens zu lasieren – müssen ansonsten jedoch natürlich zu belassen.

In der Plandarstellung ist neben den Straßenlinien der bestehenden Straßen vor allem eine Baugrenze auf dem Gst-Nr. 5755/1 zum Schutz einer natürlichen Rinne, der in diesem Bereich verlaufenden Leitungen und des Überlaufs des Hochbehälters der Wassergenossenschaft festgelegt worden.