

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "BRÜCKLEFELD", DER STADT WOLFACH, ORTENAUKREIS

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Gemäß § 1 (5 und 9) BauNVO sind im Mischgebiet folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstelle
- Vergnügungsstätten

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet sämtliche Ausnahmen nach § 4 (3) ausgeschlossen.

1.3 Nebenanlagen

Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet nur zulässig bis zu einem Bruttorauminhalt von maximal 10 cbm, sofern sie der Unterbringung von Gartengeräten o. ä. dienen. Die übrigen Nebenanlagen bleiben davon unberührt.

1.4 Gebäudehöhen

1.4.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Traufhöhe im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt liegt am Rand der zugehörigen Erschließungsanlage in Höhe der Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut.

1.4.2 Die maximal zulässige Firsthöhe darf das Maß von 10,30 m im Wohngebiet und 14,30 m im Mischgebiet nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt liegt am Rand der zugehörigen Erschließungsanlage in Höhe der Gebäudemitte.

1.6 Bauen im Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand im Gebiet liegt auf ca. 256,20 m ü.NN.

Die Höhenlage der Gebäude ist so auszubilden, daß die Unterkante Kellerfußboden über dem mittleren Grundwasserstand liegt.

Ein Eintauchen in diesen mittleren Grundwasserstand bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 3(2) Nr. 1 WHG.

Der höchste Grundwasserstand ist nahezu identisch mit dem Geländeniveau. Gebäudeteile, die innerhalb des höchsten Grundwasserstandes liegen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

1.6 Bauweise

1.6.1 In den in den Nutzungsschablonen mit **E** bezeichneten Gebieten wird innerhalb der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt:
- zulässig sind **nur Einzelhäuser**

1.6.2 In den in den Nutzungsschablonen mit **D** bezeichneten Gebieten wird innerhalb der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt:
- zulässig sind **nur Doppelhäuser**

1.6.3 In den in den Nutzungsschablonen mit **H** bezeichneten Gebieten wird innerhalb der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt:
- zulässig sind **nur Hausgruppen**

1.7 Garagen und Stellplätze

1.7.1 Garagen oder überdeckte Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der im Zeichnerischen Teil mit **Ga** gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.7.2 Offene, nicht überdeckte Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet nur im vorderen Grundstücksbereich im direkten Anschluß an allgemein befahrbare Straßen zulässig. (Nicht im Anschluß an Wohnwege)

1.8 Mindestbreite von Baugrundstücken

Im Gebiet mit der Nutzungsschablone **Nr. 5** wird gemäß § 9(1), Ziff. 3, BauGB festgesetzt, daß die Reihenhausgrundstücke eine Mindestgrundstücksbreite von 6,0 m aufweisen müssen.

1.9 Sichtfelder

Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Sichtfelder (Sichtdreiecke) müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.10 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die niederspannungsseitige Stromversorgung wie auch die fernmeldetechnische Versorgung sowie der Satellitenfunk erfolgen über ein unterirdisches Kabelnetz.

1.11 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

1.11.1 Die im Zeichnerischen Teil mit dem Einschrieb "lr1" näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wolfach zur Führung von Wasserleitungen zu belasten.

1.11.2 Die im Zeichnerischen Teil mit dem Einschrieb "lr2" näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wolfach zur Führung von Wasserleitungen sowie zugunsten der Deutschen Telekom und des Badenwerkes zur Führung von Kabeln in der erforderlichen Breite zu belasten.

1.11.3 Die im Zeichnerischen Teil mit dem Einschrieb "lr3" näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wolfach zur Führung von Kanälen in einer Breite von 4,0 m zu belasten.

1.12 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Pflege der Landschaft

1.12.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

Die Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und grundstücksisernen Wegeflächen müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. als Pflasterflächen im Sandbett mit größeren Fugen/Rasenfugen oder Schotterrasen). Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen, wie z.B. Asphalt, Beton oder dergleichen.

1.12.2 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Empfohlen wird, lokale Obstsorten zu verwenden.

Die unter 1.12.3 geforderten Bäume werden angerechnet, ebenso bereits bestehende Bäume, die erhalten werden können.

- 1.12.3** An den im " Zeichnerischen Teil " dargestellten Standorten sind als Straßenbegleitgrün mittelgroße einheimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Empfohlen wird, lokale Obstsorten zu verwenden. Von den angegebenen Standorten darf nur geringfügig abgewichen werden.

1.13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung

- 1.13.1** Die für den Straßenbau notwendigen Böschungsflächen sind ebenso wie die zur Herstellung der Straßeneinfassung notwendigen Betonfundamente (für Randstein o.ä.) auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.
- 1.13.2** Die Baugrundstücke sind in ihrer gesamten Fläche auf Straßenniveau aufzufüllen, so daß die Böschungsflächen aus dem Straßenbau nicht mehr sichtbar sind.
- 1.13.3** Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 50 cm von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

2.1 Dächer

- 2.1.1** Für alle Wohn- und Geschäftsgebäude sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes zugelassen. Garagen und überdachte Stellplätze sind auch mit Flachdächern zulässig, sofern diese begrünt sind.
- 2.1.2** Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.1.3 Als Dacheindeckungsmaterial sind nur rote oder rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine zulässig. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.

2.1.4 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,7 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,5 m betragen.

2.2 Dachaufbauten

Art und Maß zulässiger Dachaufbauten sind in der Anlage (Seite 1-4) geregelt.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3 Farbgebung

Für die Außenflächen von Gebäuden gilt folgendes:

Glänzende Materialien oder Anstriche und grell-bunte Farben sind unzulässig.

2.4 Mauern

Die senkrecht zur Planstraße vorgesehenen Stellplätze sind, soweit nicht ohnehin Garagen gebaut werden aus Gründen des Schallschutzes entlang ihrer Rückseite mit einer durchgehenden massiven Wand von mindestens 2,0 m Höhe auszustatten. (siehe Eintrag im Zeichnerischen Teil)

2.5 Einfriedigungen

2.5.1 Im Mischgebiet sind entlang von Hausacherstraße und Herrlinsbachweg keine Einfriedigungen zulässig.

2.5.2 In den übrigen Bereichen sind Grundstückseinfriedigungen nur zulässig, wenn die entstehende Grünfläche eine Tiefe von mindestens 5,0 m ausweist.

2.5.3 Die Einfriedigung darf nicht höher als 80 cm sein. Es sind zulässig Maschendraht- oder Holzzäune in senkrechter Gliederung. Maschendrahtzäune sollten durch Bepflanzung verdeckt werden.

2.6 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.

2.7 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE UND HINWEISE

3.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

3.1.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

3.1.2 Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

3.1.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf dem Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Ortenaukreis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur durch zugelassene Fachbetriebe (§ 19 1 WHG) errichtet werden. Ausnahmen hiervon regelt § 24 VAwS.

Solche Anlagen sind nach den Regelungen des § 23 VAwS durch zugelassene Sachverständige oder näher bestimmte Anlagen auch durch Fachbetriebe auf den ordnungsgemäßen Zustand überprüfen zu

lassen, und zwar:

1. vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung;
2. spätestens 5 Jahre, bei unterirdischer Lagerung in Wasserschutzgebieten und Quellschutzgebieten spätestens 2 ½ Jahre nach der letzten Überprüfung;
3. vor der Inbetriebnahme einer länger als 1 Jahr stillgelegten Anlage;
4. wenn die Prüfung wegen der Besorgnis einer Wassergefährdung angeordnet wird;
5. wenn die Anlage stillgelegt wird.

Oberirdische Heizölverbrauchertankanlagen ab 1.000 l bis 10.000 l außerhalb von Wasserschutzgebieten sind nur erstmalig vor Inbetriebnahme zu prüfen. Diese können auch durch zugelassene Fachbetriebe nach § 19 1 WHG geprüft werden.

Anlagen ab 5.000 l bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung.

3.2 Altlasten

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.3 Hochwasser

Bei extremen Hochwasserereignissen der Kinzig ist das Gebiet nicht hochwassersicher. Zur Verdeutlichung der Hochwassergefährdung im Gebiet ist dem Bebauungsplan ein Schnitt zur Kinzig beigefügt, der die Wasserstände bei verschiedenen Hochwasserereignissen darstellt.

3.4 Bodenschutz

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten

- 3.4.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 3.4.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.4.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.4.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.
Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.4.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.4.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.4.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.4.2.1 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- 3.4.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.4.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

3.4.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.5 Maßnahmen zur Reduzierung der Regenwasserabflußmenge und zur Schonung des Trinkwassers

Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu mindern, wird empfohlen, die Dachwässer zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

3.6 Denkmalschutz

3.6.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.

3.6.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

Freiburg, den 22.07.1998

Wolfach, den 28. Jan. 1999

.....
Der Planer



.....
Der Bürgermeister

BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg