



**STADT WOLFACH**  
Ortenaukreis

**Begründung**  
zur Abrundungssatzung „Mühlenstraße“  
im Stadtteil Kirnbach

Die Stadt Wolfach beabsichtigt, im Bereich „Mühlenstraße“ eine Abrundungssatzung zu erlassen. Diese Abrundungssatzung betrifft die Grundstücke Flurstück Nr. 70/1 und 70/2. Durch die Satzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, in direktem Anschluss an die bereits bestehende Bebauung zwei weitere Wohnhäuser errichten zu können. Die Grundstückseigentümer haben bereits gegenüber der Stadt Wolfach Bauabsichten geäußert und mit der Stadt einen Erschließungsvertrag geschlossen.

Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über die bestehende „Mühlenstraße“. Diese wird von der bestehenden Wendepalte aus verlängert, indem der private Zufahrtsweg mit einer Breite von ca. 2.70 m in öffentliches Eigentum übergeht. Am Ende dieses Stichweges wird ein zweiter Wendehammer angeordnet. Dieser wird so dimensioniert, dass er sowohl von PKW's als auch von kleineren Transportfahrzeugen genutzt werden kann. Aufgrund des kurzen Verbindungsstückes zur bestehenden Wendemöglichkeit der „Mühlenstraße“ wird auf die Dimensionierung des neu geplanten Wendehammers für Müllfahrzeuge verzichtet.

Entlang des Kirnbachs wird ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m ausgewiesen. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse liegt der geplante Wendehammer teilweise in diesem Schutzstreifen. Der bereits bestehende Wanderweg verläuft ebenfalls in diesem Bereich. Dies wird ausnahmsweise zugelassen. Die übrige Fläche muss jedoch von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freigehalten werden.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Wolfach / Oberwolfach ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16.11.1977 wirksam geworden. Sowohl im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als auch in der im Moment laufenden Fortschreibung ist die Fläche als „Mischbaufläche“ ausgewiesen. Somit entwickelt sich die Abrundungssatzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Für den Geltungsbereich dieser Abrundungssatzung werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

- Der Bereich wird als Mischgebiet ausgewiesen.
- Es sind entsprechend der bestehenden Bebauung lediglich Einzelhäuser zulässig, deren maximale Wandhöhe ebenfalls in Anlehnung an den Bestand festgesetzt wird.
- Die Grundflächenzahl wird entsprechend der vorherrschenden Dichte auf 0,4 festgesetzt.
- Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.
- Durch die Ausweisung eines Baufensters wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert.
- Entlang dem Kirnbach ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m, gemessen ab Oberkante Böschung, gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Ausnahmsweise dürfen gemäß den Eintragungen im Lageplan der Wendehammer und der bestehende Wanderweg in diesem Schutzstreifen liegen.

Außerdem werden folgende örtlichen Bauvorschriften erlassen:

- Die Gebäude sind mit einem Satteldach mit einer Neigung zwischen 35° und 45 ° auszubilden. Dachaufbauten sind entsprechend der beigefügten Anlage 1 zulässig. Dacheinschnitte werden nicht zugelassen.
- Die Gestaltung der befestigten Flächen muss mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen, um die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

## Nachrichtlich übernommene Hinweise

I.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: Mai 2000

### I.1.1 Wassergefährdende Stoffe

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:

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

Oberirdische Heizölverbrauchertankanlagen ab 1.000 l bis 10.000 l außerhalb von Wasserschutzgebieten sind nur einmalig 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.

#### Hinweis:

Anlagen sind als oberirdisch zu betrachten, wenn sämtliche Anlagenteile (Tank, Rohrleitungen, etc.) oberirdisch verlegt sind. Sobald ein Anlagenteil unterirdisch verlegt ist (z. B. erdverlegte Leitung), ist die gesamte Anlage als unterirdisch einzustufen.

Ein im unterirdischen Keller aufgestellter Tank gilt bei Einhaltung der erforderlichen Wandabstände jedoch als oberirdisch.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAWS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. H. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.

- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigegerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAWS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

### I.1.2 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

### I.1.3 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. 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.

#### I.1.4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen

wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.

- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

**I.2 Denkmalschutz**

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

Offenburg /

GmbH

**weissenrieder**

Ingenieurbüro für Bauwesen

und Stadtplanung

Im Seewinkel 14

77652 Offenburg

*Stern*

.....  
Stern,

Dipl. Ing. Stadtplanerin VDA



Ausgefertigt:

Wolfach, den .....1.2. Sep. 2000.....

*Moser*

.....  
Moser

Bürgermeister

