

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Siechenwald II" in Wolfach-Stadt

1. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1 - 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253).

§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132).

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I, 1991 S. 56).

§§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984, S. 519), geändert durch Gesetz vom 01. April 1985 (GBl. S. 51) in der jeweils gültigen Fassung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet, (WA) § 4 BauNVO, festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Ziffern 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im WA-Gebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

(2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

(3) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Anlage gehören, sind zulässig.

(4) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen an den Stätten eigener Leistung zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen, der Geschosflächenzahlen sowie der Gebäudehöhen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) festgesetzt.

§ 5 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe (OK Erschließungsgeschoß-Rohboden) kann betragen:

- a) bergseits der Straße max. + 1,20 m
- b) talseits der Straße max. - 1,20 m.

Die Sockelhöhe ist bezogen auf Gebäudemitte und Hinterkante Gehweg/Schrammbord der Straße.

§ 6 Gebäudehöhen

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen betragen:

Gebäudehöhe 1

- bergseits - max. 4,20 m
- talseits - max. 7,00 m

Gebäudehöhe 2

- bergseits - max. 3,50 m
- talseits - max. 8,75 m

Die Gebäudehöhe wird gemessen:

bergseits - von Oberkante Rohboden des unterhalb des Dachraums liegenden Vollgeschosses bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

talseits - von Oberkante Rohboden des untersten Geschosses bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 8 Bauweise

Im zeichn. Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

§ 9 Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.
- (2) Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

§ 10 Garagen

- (1) Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Für die max. Länge und Höhe ist der § 7 LBO maßgebend.
- (2) Weitere Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

§ 11 Mit Leitungsrechten belastete Flächen

Im zeichn. Teil, Plan 1.1, sind die mit einem Leitungsrecht (lr) zugunsten der Anlieger belasteten Flächen besonders gekennzeichnet.

§ 12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, soweit als möglich, zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch neue, standortgerechte Bäume zu ersetzen.
- (2) Im öffentlichen und privaten Bereich sind im zeichn. Teil Pflanzgebote für hochstämmige (standortgerechte, heimische) Bäume festgesetzt.
- (3) Auf den Privaten und öffentlichen Grünflächen sind im zeichn. Teil Flächen für Erhaltungsgebote von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- (4) Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 13 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichn. Teil) sind mit einem Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach einzudecken. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Die Dachneigungen betragen 35° bis max. 45° für Hauptgebäude.
- (3) Geneigte Dächer sind mit rotem bis rot-braunem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.
- (4) Dachaufbauten und Dachgauben sind nach Maßgabe der Anlage 1 zulässig.
- (5) Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.

§ 14 Fassadengestaltung

- (1) Fassaden sind in Putz mit eingeschnittenen Fenstern, Fachwerk mit geputzten Ausfachungen oder Holz oder in Kombination der drei genannten Fassadengestaltungen auszuführen.
- (2) Die zur Talseite gerichteten Fassaden sind horizontal oder vertikal mit Architekturelementen zu gliedern.
- (3) Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sind rein weiße Fassadenputze und -anstriche nicht zulässig.

§ 15 Garagen

- (1) Garagen, die bergseits der Erschließungsstraße, außerhalb des Hauptgebäudes in das Hanggelände hineingeschoben werden, sind, soweit der zeichnerische Teil nichts anderes vorsieht,
 - mit Humus zu bedecken und zu bepflanzen oder
 - mit Platten zu belegen (Terrasse) und mit Pflanzstreifen zu begrünen.
- (2) Alle übrigen Garagen sind mit Sattel- oder Pultdächern zu bedecken.

§ 16 Grundstücksgestaltung

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig als möglich beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- (2) Im zeichner. Teil, Plan 1.1, sind in den privaten Grünflächen Bereiche gekennzeichnet, die naturnah zu belassen und zu bepflanzen sind. Für die Gestaltung und Bepflanzung ist der beigelegte (Anlage 2) Auszug aus dem Wasserbaumerkblatt des Ministeriums für ländlichen Raum vom 30. Juni 1980 (GABI. S. 968) verbindlich.
- (3) Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (Böschungsschneigung max. 1:1,5) sind von den Angrenzern zu dulden. Anstelle von Böschungen können Angrenzer auf eigene Kosten auch Stützmauern bis 1,25 m Höhe erstellen.
- (4) Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z. B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterterrassen und ähnl. zulässig.

§ 17 Einfriedigungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche kann erfolgen durch:
 - a) Heckenbepflanzung, max. 1,25 m Höhe
 - b) Heckenbepflanzung, Mauerabschnitte bis max. 3,0 m Länge, max. 1,25 m Höhe
 - c) Holzzaun bis max. 1,25 m Höhe.
- (2) Als rückwärtige und seitliche Einfriedigung sind zulässig:
 - a) Heckenbepflanzung, max. 1,25 m Höhe
 - b) Drahtgeflechte mit grünem Kunststoffbezug oder grauem Maschendraht, max. 1,25 m Höhe.

- (3) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich die festgelegte Geländeoberfläche.
- (4) Innerhalb der privaten Grünflächen sind Einfriedigungen unzulässig.

§ 18 Antennenanlage

Es ist unzulässig, mehr als eine Außenantenne außerhalb je Gebäude anzubringen.

§ 19 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen.

§ 20 Bauen in Waldnähe

Aus Sicherheitsgründen sind Kamine von Gebäuden, die in Waldnähe errichtet werden, gegen Funkenflug zu sichern.

Hinweise:

- (1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Stadt Wolfach über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

- (2) **Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:**

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

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

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, daß nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der BauvorlageVO vom 02. April 1984 mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte angestrebt werden, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

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

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen

vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

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

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) Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen:

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.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3. 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 abzuschleppen.
Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. 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.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung zu erfolgen.
8. Bei der Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben die aufgrund ihrer Emissionen geeignet sind Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens eine gesonderte Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg erforderlich.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. 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. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

4. 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 sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

(4) Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

(5) Archäologische Funde

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 ist, bei im Zuge von Erdarbeiten zutage tretenden Bodenfunde, unverzüglich zu benachrichtigen, ebenso wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Wolfach, den 14. Mai 1992

Für den Gemeinderat:



Ludwig
Bürgermeisterstellvertreter