

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Spitzrank - Untere Zinne" in Wolfach Stadt

---

### 1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzVO'90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 1. April 1985 (GBl. S. 51), vom 22. Februar 1988 (GBl. S. 55), vom 8. Januar 1990 (GBl. S. 1) und vom 17. Dezember 1990 (GBl. S. 426), in der jeweils gültigen Fassung.

## 2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

### §1 Besondere Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

- Mischgebiet (Mi), § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO
- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“, § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Kläranlage, Regenüberlaufbecken“, § 9 (1) Ziffer 12 und 14 BauGB.

Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1).

### § 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§8(3) Ziffer 1 BauNVO) nach § 1(6) BauNVO allgemein zulässig und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

### § 3 Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung und ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind auf den privaten, zu begrünenden Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (3) Nebenanlagen im Sinne von § 14(2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.
- (4) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder öffentlichen Grünfläche gehören, sind zulässig.

### § 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Trauf- und Firsthöhen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, festgesetzt.

## § 5 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Der im zeichn. Teil (Plan 1.1) eingetragene Mindestabstand von 3,0 m zur Versorgungsleitung „Kleine Kinzig“ kann ausnahmsweise dann auf 2,0 m reduziert werden, wenn die angrenzenden Gebäude ohne Kellergeschoß errichtet werden.

## § 6 Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (2) Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie in wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen, Schotterrasen u.ä. hergestellt werden.

## § 7 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Rohboden) beträgt bei

- Gebäuden mit 1 Vollgeschoß und bei Hallengebäuden max. 0,80 m
- Gebäuden mit mehr als 1 Vollgeschoß max. 1,30 m.

Die Sockelhöhe ist bezogen auf Mitte der Gebäudelängsseite und Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. festgelegte Geländeoberfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich.

## § 8 Gebäudehöhen

Für die Obergrenzen der Trauf- und Firshöhen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil verbindlich.

Die Traufhöhe wird von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. bis zum oberen Abschluß der Wand (bei Flachdächern) gemessen.

Die Firshöhe wird von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zur Oberkante des Firstes gemessen.

## § 9 Bauweise

Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, sind festgesetzt:

- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit o gekennzeichnet.
- Besondere, abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Es sind Gebäude zulässig, die mit den Merkmalen der offenen Bauweise (seitliche Abstandsflächen) errichtet werden, deren Längsentwicklung jedoch 50,0 m übersteigt, mit b<sub>1</sub> gekennzeichnet.
- Besondere, abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) mit der Maßgabe, daß Gebäude auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen (Grenzbebauung). Im zeichn. Teil mit b<sub>2</sub> gekennzeichnet.

## § 10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

- (1) Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 810 ist ein Gehrecht (gr) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (2) Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 806 ist ein Fahrrecht (fr<sub>1</sub>) und ein Leitungsrecht (lr<sub>2</sub>) zugunsten der rückwärtigen Bebauung festgesetzt.
- (3) Auf dem Versorgungsgrundstück Flurstück Nr. 812/4, der angrenzenden öffentlichen Grünfläche und einer Teilfläche des Grundstückes Flst. Nr. 806 ist ein Fahrrecht (fr<sub>2</sub>) zugunsten der Forstwirtschaft (forstlicher Schleifweg) festgesetzt.
- (4) Auf Teilen der Grundstücke Flurstücke Nr. 803, 805/1, 805/2, 806, 812/2 und 812/4 ist ein Leitungsrecht (lr<sub>1</sub>) für eine Hauptwasserzuleitung zugunsten des Zweckverbandes Kleine Kinzig festgesetzt.
- (5) Auf den Grundstücken Flurstücke Nr. 806 und 810/5 ist ein Leitungsrecht (lr<sub>3</sub>) für eine Abwasserleitung zugunsten der Stadt Wolfach festgesetzt.

## § 11 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

- (1) Für die öffentlichen Flächen sind im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, Pflanzgebote für hochstämmige, standortgerechte Laubbäume festgesetzt.
- (2) Auf den öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind Pflanzgebote für vorhandene Bäume und Gehölze festgesetzt.
- (3) Auf den sonstigen privaten, zu begrünenden, Grundstücksflächen sind Pflanzgebote für standortgerechte, heimische Laubbäume festgesetzt.

- (4) Innerhalb der im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche (Teilfläche des Grundstückes Flurstück Nr. 803, Stadtwald Wolfach, Distrikt VI Abt. 4) wird die Wuchshöhe von Bäumen und Gehölzen auf max. 15,0 m beschränkt.  
Die standortfremden Fichten sind zu entnehmen.  
Für die niederwaldartige Neubepflanzung wird festgesetzt:
- Traufausbildung ca. 5 m tief mit Saalweide
  - auf der angrenzenden Fläche Esche und Erle im Pflanzverband von 2 x 2 m.
- (5) Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

### 3.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### § 12 Dächer

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.

Die Dachneigungen betragen bei geneigten Dächern:

Wohngebäude	max. 45°
Büro- und Verwaltungsgebäude	max. 38°
Fertigungsgebäude	max. 25°

Von diesen Festsetzungen sind Sonderformen bei Fertigungsgebäuden, wie Sheddächer, verglaste Prismendächer, Halbschalen und Pultdächerkombinationen ausgenommen.

#### § 13 Fassaden- und Gebäudegestaltung

Fassaden mit mehr als 30 m Länge sind durch Vor- und Zurücksetzen von Gebäudeteilen, durch vorgesetzte konstruktive Architekturelemente oder Rankgerüste in der Längsentwicklung zu gliedern.

#### § 14 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind so auszubilden und zu gestalten, daß sie sich nach Größe, Form und Farbe dem Gebäude und seiner Umgebung anpassen.

(2) Unzulässig sind:

- Lichtwerbung in grellen Farben.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
- Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen.

§ 15 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) Die privaten Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind zu gestalten als:

- Grünflächen, landschaftsgärtnerisch angelegt und bepflanzt.
- PKW-Stellplatzflächen. Die Aufstellfläche für Pkws ist in wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.  
Die Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig

(3) Die Flächen von Betriebshöfen sind, soweit es sich nicht um Fahrspuren oder Aufstellflächen handelt, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die Freiflächennutzungen und -gestaltung sind im Lageplan zum Bauantrag darzustellen.

§ 16 Einfriedigungen

(1) Als Einfriedigung sind bis zu max. 2,0 m Höhe zulässig:

- Metallgeflecht
- Heckenbepflanzung mit eingelegtem Metallgeflecht.

(2) Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. festgelegte Geländeoberfläche im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

§ 17 Elektrische Anlagen

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

## § 18 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) Bodenfunde

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

#### (3) 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 m<sup>3</sup> übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne 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.

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.

#### (4) 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 erfolgen.

#### 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.

(6) 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.

Wolfach, den 21.09.1994

Für den Gemeinderat:



Moser  
Bürgermeister

Stadt Wolfach  
Bebauungsplan "Spitzrank/Untere Zinne"

**Ergänzung der Hinweise zu den Bebauungsvorschriften:**

(7) Geologische Untersuchungen

Vor einer Neubebauung wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

(8) Bauen in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die durch das Plangebiet verlaufenden überörtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plan, Stand September 1994, dargestellt.

Bauvorhaben innerhalb eines Schutzstreifens von beidseits 3 m sind dem jeweiligen Betreiber vorab zur Genehmigung vorzulegen.

Wolfach, den 02.11.1994



Moser, Bürgermeister