



**STADT WOLFACH**  
Ortenaukreis

## **Bebauungsvorschriften**

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Parkinson-Klinik mit Vorhaben- und Erschließungsplan“

### **Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Plan wird folgender Textteil zum Bebauungsplan festgelegt:

#### **I. Rechtsgrundlagen**

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Form der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, berichtigt 1998 S. 137)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) mit späteren Änderungen
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I., S. 58)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- I.5 § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.07.1999 (GBl. S.292)

## II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 in Verbindung mit den §§ 1-25c der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 mit späteren Änderungen werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Sondergebiet Klinik (SO Klinik) (§ 11 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Nutzung als Klinikgebiet ausgewiesen.

#### II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

##### a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist im Plan als Höchstgrenze festgelegt.

##### b) Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl ist im Plan als Höchstgrenze festgelegt.

##### c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan als Höchstgrenze festgelegt.

Die Höhe eines Geschosses darf maximal 4.80 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden des darüberliegenden Geschosses, betragen.

### II.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

#### a) Für den Bereich des Sondergebietes 1 (östl. Baufenster) gilt:

Offene Bauweise

b) Für den Bereich des Sondergebietes 2 (westl. Baufenster) gilt:

besondere Bauweise

Die besondere Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, daß die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt.

II.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Sofern im Plan die Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen eingetragen sind, müssen diese eingehalten werden.

II.4 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.4.1 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

II.4.2 Garagen und Stellplätze dürfen die Übersichtlichkeit und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

II.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Plangebiet verlaufen drei Gashausanschlußleitungen. Gemäß den technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt G 459/1 – Gas-Hausanschlüsse – dürfen Gashausanschlußleitungen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein. Das Lagern von Materialien sowie Pflanzungen über Hausanschlußleitungen sind ebenfalls unzulässig, wenn hierdurch die Zugänglichkeit, Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit des Hausanschlusses beeinträchtigt werden.

II.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.6.1 *Private Grundstücksflächen*

Die privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

II.6.2 *Private Stellplatzflächen*

Bei Stellplatzanlagen ist nach jedem 4. Stellplatz ein heimisches, standortgerechtes Gehölz zu pflanzen.

## II.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### II.7.1 *Bestehende Bäume und Sträucher*

Die im Plan aufgenommenen Bäume sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu erhalten und zu pflegen. Bei einem Abgang der Bäume sind Ersatzpflanzungen durch hochstämmige Bäume vorzunehmen.

### II.7.2 *Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher*

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

## III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Aufgrund des § 9 Abs: 4 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 in Verbindung mit den § 74 der Landesbauordnung in der Fassung vom 08.08.1995 werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit diesem Bebauungsplan aufgestellt:

### III.1 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### III.2 Dachart

Es sind alle Dacharten zulässig.

### III.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig.

## IV. Empfehlungen und Hinweise

### IV.1 Brennwert-Technologie

Zur Minderung der schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Minderung des Energiebedarfs sollten unbedingt die neuen Feuerungsanlagen als Brennwertkessel für Öl oder Gas entsprechend DIN 4702 eingebaut werden.

### IV.2 Alternative Energiekonzepte

Der Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte angestrebt werden.

### IV.3 Niedrigenergiehäuser

Wärmedämmung: Bei den Neubauten oder bei Umbauten sollte unbedingt der Wärmedurchgangskoeffizient (k-Wert) der Gebäudehülle für Niedrigenergiehäuser angestrebt werden. Hierfür werden mindestens folgende Regelanforderungen gestellt:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| • Außenwände und Decken, die beheizte Räume nach unten gegen die Außenluftabgrenzen                           | 0,20 W/m <sup>2</sup> K |
| • Dachflächen, Dachgeschoßdecken  | 0,15 W/m <sup>2</sup> K |
| • Kellerdecken, Wände und Decken gegen unbeheizte Räume sowie Decken und Wände, die an das Erdreich angrenzen | 0,30 W/m <sup>2</sup> K |
| • Fenster mit Wärmeschutzglas   | 1,50 W/m <sup>2</sup> K |

### IV.4 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

IV.4.1 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß VAWs (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetrieb) sowie den technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF) zu errichten und zu betreiben.

IV.4.2 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.

#### IV.5 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 ausreichende Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

##### Auflagen:

- 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 oben genannte.
- 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 Ortenaukreis, 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.

#### IV.7 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis ( Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ) 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.

#### IV.8 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 /

Ausgefertigt: **14. März 2000**  
Wolfach, den .....

<sup>GmbH</sup>  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg

*Stern*

.....  
Stern, Dipl. Ing. Stadtplanerin

*Moser*

.....  
Moser, Bürgermeister

