

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"VORSTADT QUARTIER III"

DER STADT WOLFACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung (Bebauungsplan Bl. 2) werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden festgesetzt:

1. Allgemeine Wohngebiete (WA)
gem. § 4 BauNVO
2. Kerngebiete (MK)
gem. § 7 BauNVO

Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 BauNVO *geändert - s. d. Änderung (S. 1)*

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahl, der Anzahl der zwingend vorgeschriebenen Vollgeschosse bzw. den Bestand. Im mit D gekennzeichneten Dachraum ist ein Vollgeschoß zulässig.

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN gem. § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im zeichnerischen Teil durch die im Typenschnitt dargestellte maximal zulässige Traufhöhe und die Dachneigung festgesetzt.

Bezugspunkte für die Ermittlung der maximal zulässigen Traufhöhe ist nach LBO § 5, Abs. 4, die Wandhöhe (Schnittpunkt OK Dachhaut - Wand).

4. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist im Geltungsbereich als abweichende Bauweise festgesetzt. Sofern die überbaubare Grundstücksfläche es zuläßt, muß an die rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden. Soweit die überbaubaren Flächen und die Traufhöhen eingehalten werden, werden die Abstandsflächen auf die im zeichnerischen Teil dargestellten nicht überbaubaren Flächen reduziert.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
gem. § 23 BauNVO

Entsprechend der Eintragung im Plan sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien gem. § 23 Abs. 2 + 3 BauNVO bestimmt.

6. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO

1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrrad- und Müllunterstände und Tiefgaragenabfahrten sowie im Allgemeinen Wohngebiet bereits bestehende Nebenanlagen.
2. Versorgungsanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Firstrichtung entsprechen.

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

In den Kerngebieten sind oberirdische Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Carports sind darüber hinaus auf den im Plan als privater Parkplatz gekennzeichneten Flächen zulässig. Entlang der Vorstadtstraße sind Längsparkplätze, wie im zeichnerischen Teil dargestellt, festgesetzt.

9. GRÜNFLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im zeichnerischen Teil sind Flächen für öffentliche Grünflächen festgesetzt, die dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen sind. Die als private Grünflächen festgesetzten Bereiche sind gemeinschaftlich von den Nutzern zu pflegen und zu unterhalten.

10. MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB *geändert s. 1. Änderung (I, 2)*

Im Bereich der Vorstadtstraße wird innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (Arkade).

Im Bereich des Hofes wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten Fl.Stck. Nr. 321 festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil).

Zwischen den Baufenstern der Fl.Stcke 331 und 332 wird ein Gehrecht für Anwohner festgesetzt.

11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entlang der Vorstadtstraße sind zwischen den Längsparkern Pflanzgebote für hochstämmige Bäume festgesetzt. Art und Größe sind dem Quartier IV anzugleichen.

Bei allen Baumpflanzungen muß die unbefestigte Baumscheibe mindestens 4 m² groß sein und mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind Pflanzgebote für hochstämmige, einheimische Laubbäume festgesetzt.

Die Parkplätze im Hof sind durch einen Streifen Verkehrsgrün von den westlichen Grundstücken zu trennen.

Im Bereich des Durchganges zur Kinzig ist im Fußgängerbereich ein Pflanzgebot für 4 hochstämmige standortgerechte Laubbäume, mind. 10 - 12 cm Stammdurchmesser, festgesetzt.

*geändert s. 1. Änderung
(I, 3)*

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE *geändert s. 1. Änderung
(II, 1)*
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die äußere Gestaltung der Gebäude ist der Gestaltungssatzung der Stadt Wolfach vom 16.05.91 anzupassen.

2. **GEBÄUDEHÖHEN**
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Typenschnitt festgesetzt. Die Höhenlage entlang der Vorstadtstraße bestimmt sich nach dem Ausbauplan der Straßenbauverwaltung.

3. **DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN**
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachneigung beträgt für die Neubauten $45^\circ \pm 3^\circ$. Von der festgesetzten Dachneigung darf in Sonderfällen für untergeordnete Bauteile abgewichen werden. Für die Dacheindeckung gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Wolfach.

Als Dachaufbauten ist eine Wiederkehr und/oder stehende Gaupe mit Dächern von 45° auf zusammengerechnet max. 4/10 der Gebäudelänge zulässig. Der seitliche Wandabstand zur nächsten Außenwand muß mindestens 2,5 m betragen.

4. **ANTENNEN**
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Antennen sind als Gemeinschaftsantennen (max. 1 Antenne pro Gebäude) an der der öffentlichen Straßenseite abgewandten Dach- und Fassaden- seite anzubringen. Bei einer Verkabelung des Gebietes sind Antennen auf Dächern unzulässig.

5. **NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN**
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

6. **GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN**
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

*geändert s. 1. Änderung
(II § 2)*

Die als private Grünflächen ausgewiesenen Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die KFZ-Stellplätze im Hof sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens möglichst weitgehend erhalten bleibt (Rasenpflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke etc.), wenn nicht eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist. Die Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz ist so zu gestalten, daß sie sich in das Gesamtbild entlang des Kurgartens einfügt und geringstmögliche Störungen verursacht (Begrünung, Rankgerüst, Abschirmung zum Kurgarten).

7. ABSTÄNDE
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO

In denen mit abweichender Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen muß, sofern diese nicht eine Abweichung erfordert, an die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden. Soweit die überbaubaren Flächen und die Traufhöhen eingehalten werden, werden die Abstandsflächen auf die im zeichnerischen Teil dargestellten nicht überbauten Flächen reduziert.

8. PLANVORLAGE

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen.

III. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. DENKMALSCHUTZ

Nachrichtlich übernommen wurde folgende Festsetzung:

Das Gebäude auf Fl.Stck.Nr. 271 sowie das Doppelhaus Fl.Stck.Nr. 331/322 in der Funkenbadstraße sind als Kulturdenkmäler gem. § 2 DSchG zu erhalten.

2. HINWEISE

Nachstehend sind Hinweise über Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr, Bodenfunde und der Hinweiskatalog des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz aufzunehmen.

WASSERVERSORGUNG

Das Wasserwerk Wolfach teilt mit, daß das Leitungsnetz in der Funkenbadstraße ganz sowie in der Josefsgasse teilweise erneuert werden muß.

Weiterhin muß das Leitungsnetz im Verbindungsweg Vorstadtstraße/Dammstraße erneuert werden.

BODENFUNDE

Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, daß nach § 20 des DSchG bei Bodenfunden im Verlauf der Erdarbeiten die Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen ist.

GRUNDWASSERSCHUTZ:

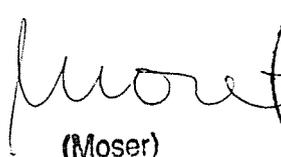
Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, gibt folgende Hinweise:

Bauen im Grundwasser:

- Grundsätzliche Ablehnung von Bauen im Grundwasser
- Höhenlage Keller über dem höchsten bekannten Grundwasserstand
- Eventueller Verzicht auf Kellergeschoß
- Begründung des Bebauungsplanes ist zu ergänzen, wenn auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann
- Für bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes wird eine Erlaubnis und somit ein wasserrechtliches Verfahren benötigt
- Für unterirdische Tankanlagen ist der statische Nachweis für Auftriebssicherheit zu erbringen
- Den nach § 8a BNatschG vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage zum Bebauungsplan) wird zugestimmt.

Nach Angaben der Gewässerdirektion befinden sich keine landeseigenen Grundwassermeßstellen im umliegenden Bereich. Es ist davon auszugehen, daß die Grundwasserstände analog Quartier I angenommen werden können und an den künftigen Bauvorhaben die entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen zum Grundwasserschutz vorzusehen sind.

Wolfach 11. Dez. 1996


(Moser)
Bürgermeister

