

Stadt Wolfach
Ortenaukreis
W 6065

Anlage: 4
Fertigung: 2

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Bartleshof" in Ippichen

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)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I. S. 127) 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. I. 1991, S. 56)
- 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. 577, 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 21)

II. Planungsrechtliche 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 26.01.1990 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)

a) Sondergebiet Reiterei - SO Reiterei (§ 11 BauNVO)

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

a) Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Sockelhöhe und der maximalen Firsthöhe im Plan festgelegt. Die Angabe der maximalen Sockelhöhe (Lage Oberkante Erdgeschoß Rohboden) bezieht sich auf m +NN. Die maximale Firsthöhe wird von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zur obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

b) Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche ist im Plan als Höchstgrenze festgelegt.

II.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Für den Planbereich ist die offene Bauweise vorgesehen.

II.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 BauNVO)

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im beigefügten Lageplan M 1 : 500 durch Baugrenzen festgesetzt.

b) Ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Dachvorsprüngen, Treppen, Erker und Balkonen bis maximal 1,00 m ist als Ausnahme zulässig.

II.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Die Stellung (First- bzw. Gebäuderichtung) der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.
- b) Die Firste untergeordneter Gebäudeteile sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

II.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Der 4 m breite Böschungstreifen zwischen der geplanten Parkplatzfläche und dem Ippichen-Bach ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

II.3 Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB)

II.3.1 Garagen dürfen ausschließlich in den durch Baugrenzen festgelegten Bauflächen erstellt werden.

II.3.2 Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

II.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

II.4.1 Pflanzgebot

Festsetzungen über Bepflanzungen sowie Standorte und Art der Bepflanzung sind aus dem beigefügten landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

II.4.2 Der vorhandene Gehölzbestand entlang des kleinen Grabens am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist zu erhalten.

II.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 Dachform und Dachneigung

III.1.1 Die Dachform und Dachneigung ergibt sich aus dem Planeintrag.

III.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie sind jedoch so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

III.1.3 Die Dächer sind mit nichtglänzendem Dacheindeckungsmaterial einzudecken.
Ausnahmen bilden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Die Art, Größe und Form der Solaranlagen ist auf das Gebäude abzustimmen und so zu wählen, daß die Form und Gestalt des Bauwerks nicht verunstaltend wirkt.

III.2 Gebäudehöhen

Für die Obergrenzen der Firsthöhen sind die Festsetzungen im Lageplan M 1 : 500 bindend. Die Firsthöhe wird von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zur obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

IV. Empfehlungen und Hinweise

IV.1 Bodenfunde

IV.1.1 Das Landesdenkmalamt - Archäologische Denkmalpflege - in Freiburg ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o. ä. von Bau- maßnahmen betroffen sind.

IV.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

IV.2.1 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder An- sammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Anla- gen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß VAwS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährden- den Stoffen und über Fachbetrieb) sowie den technischen Regeln für brenn- bare Flüssigkeiten (TRbF) zu errichten und zu betreiben.

IV.2.2 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur durch zu- gelassene Fachbetriebe (§ 19 1 WHG) errichtet werden. Ausnahmen hiervon regelt § 24 VAwS.

Solche Anlagen sind nach den Regelungen des § 23 VAwS durch zugelas- sene Sachverständige oder näher bestimmte Anlagen auch durch Fachbe- triebe auf den ordnungsgemäßen Zustand überprüfen zu lassen, und zwar:

1. vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung,
2. spätestens 5 Jahre, bei unterirdischer Lagerung in Wasserschutzgebieten und Quellschutzgebieten spätestens 2 1/2 Jahre nach der letzten Über- prüfung,
3. vor der Inbetriebnahme einer länger als 1 Jahr stillgelegten Anlage,
4. wenn die Prüfung wegen der Besorgnis einer Wassergefährdung ange- ordnet wird,
5. wenn die Anlage stillgelegt wird.

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

Anlagen sind als oberirdisch zu betrachten, wenn sämtliche Anlagenteile (Tank, Rohrleitung 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.

IV.2.3 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.

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 bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkästen) 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.

IV.3 Abwasserbeseitigung (häusliche Abwässer)

Die bestehende Kläranlage (wasserrechtliche Entscheidung vom 17.01.1983) entspricht nicht mehr den Regeln der Technik und bedarf der Erweiterung. Die Art der Abwasserreinigung und Ableitungsmöglichkeit hat in Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu erfolgen.

Das Vorhaben bedarf gemäß § 7 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine wasserrechtliche Genehmigung zum Bau und Betrieb gemäß § 45 Abs. 2 Abschnitt 3 ist im Zusammenhang mit der Erlaubnis erforderlich.

IV.3 Bodenschutz

IV.3.1 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 Anstrengung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Die folgenden Auflagen und Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern:

Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial - getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden - auszubauen und, soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Senf, Gräser) zu begrünen.
Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- 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.

- 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.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zugangswege, 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.
- 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.4 Altlasten

IV.4.1 Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis 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.

V. Ordnungswidrigkeiten

V.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bauvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt. Auf § 75 LBO wird hingewiesen.

V.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Wolfach, den **14. Okt. 1998**

Weissenrieder GmbH
Ingenieurbüro für das Bauwesen
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

Stern

.....
Stern, Dipl. Ing.

Moser
.....
Moser, Bürgermeister

