

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (1) BBauG in Verbindung mit § 10 StBauFG)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

(gem. § 9 (1) 1 BBauG)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 1-15 BauNVO)

jeweils nach Planeinschrieb:

Kerngebiet

(MK § 7 BauNVO)

Mischgebiet

(Mi § 6 BauNVO)

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 16-21 a BauNVO in Verbindung mit § 17 (9+10) BauNVO)
jeweils nach Planeinschrieb

Gem. § 1 (7) 1 BauNVO sind im Kerngebiet (Talseite Vorstadtstraße) im EG. nur Nutzungen nach § 7 (2) 1+2 BauNVO zulässig.

Gem. § 1 (5) BauNVO sind Wohnungen nach § 7 (3) 2 BauNVO zulässig.

Über dem EG. sind gem. § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 7 (2) 2,3,4,5 BauNVO nicht zulässig.

Nach § 1 (6) BauNVO können Wohnungen nach § 7 (3) 2 BauNVO zugelassen werden.

Gem. § 1 (7) 1 BauNVO sind im Kerngebiet (Bergseite Vorstadtstraße und Kranzplatz) im EG. nur Nutzungen nach § 7 (2) 1,2,3 BauNVO zulässig.

Im 1. OG. sind gem. § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 7 (2) 2,3,4,5 BauNVO nicht zulässig.

Nach § 1 (6) BauNVO können Wohnungen nach § 7 (3) 2 BauNVO zugelassen werden.

Über dem 1. OG. sind gem. § 7 (4) 1 BauNVO nur Wohnungen nach § 7 (2) 6+7 BauNVO zulässig.

Gem. § 1 (7) 1 BauNVO sind im Mischgebiet nur Nutzungen nach § 6 (2) 1+2 BauNVO zulässig.

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse

(gem. § 18 BauNVO und § 2 (7) LBO)

jeweils nach Planeinschrieb

- 1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN,
STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(gem. § 9 (1) 2 und § 9 (2) BBauG in Verbindung mit § 22 und 23 BauNVO)
jeweils nach Planeinschrieb
- 1.2.1 Geschlossene Bauweise
(gem. § 22 (3) BauNVO)
Besondere Bauweise, hier Zeilenbauweise
(gem. § 22 (4) BauNVO)
Die Gebäude sind als geschlossene Zeile senkrecht zur Adlergasse zu errichten. Gebäudeabstände und Grenzabstände nach LBO.
- 1.2.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.
- 1.2.3 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße (Vorstadtstraße). Oberkante Fußboden des EG. darf, an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, nicht mehr als 0,10 m (Bergseite Vorstadtstraße, Kranzplatz und Talseite Vorstadtstraße, Flurstücke Nr. 344/1 - 345) bzw. 1,00 m (Talseite Vorstadtstraße, Flurstücke Nr. 347 - 353) liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks.
- 1.2.4 Die Baulinien dürfen grundsätzlich nicht über- bzw. unterschritten werden. An Ausnahmen sind zulässig:
- Die Baulinie Bergseite Vorstadtstraße und Kranzplatz kann für untergeordnete Gebäudeteile (Fassadenvor-/Rücksprünge) in geringförmigem Ausmaß je Gebäude in einer Breite von max. 4,0 m und einer Tiefe von max. 0,25 m über- bzw. unterschritten werden.
 - Balkone dürfen die Baulinie Kranzplatz bis 1,0 m Tiefe überschreiten. Der Balkonanteil darf 20% der Gesamtlänge der Fassade nicht überschreiten.
 - Bei giebelständigen Häusern ist eine Überschreitung der Baulinie Bergseite Vorstadtstraße auf ganze Giebelbreite um max. 0,25 m zulässig.

Die Baugrenzen können von untergeordneten Bauteilen wie Fassadenversprünge, Vorbauten, Balkonen usw. in geringförmigem Ausmaß überschritten werden.

1.3 STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN

(gem. § 9 (1) 4+22 BBauG in Verbindung mit § 21 a BauNVO)

- 1.3.1 Die Gemeinschaftsgarage ist auf der im Plan ausgewiesenen Fläche in einer Höhe von 3,2 m (Bezugshöhe ist die Höhenlage der angrenzenden Straße) zulässig. Die Ein- und Ausfahrt muß an der eingezeichneten Stelle erfolgen.
- 1.3.2 Die im Plan ausgewiesenen Stellplätze und Garagen sind ohne Anrechnung ihrer Fläche auf die zulässige Grundfläche nach § 21 a (3) BauNVO zugelassen.
- 1.3.3 Die aufgrund der landesrechtlichen Vorschriften zu errichtenden Stellplätze bzw. Garagen sind entsprechend der Stellplatzregelung der Stadt Wolfach abzulösen.

Mit der Ablösung entsteht für die Stadt die Verpflichtung zur Herstellung dieser Stellplätze.

1.4 NEBENANLAGEN

(gem. § 14 BauNVO)

Gem. § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

1.5 GEH,- FAHR,- LEITUNGSRECHTE

(gem. § 9 (1) 21 BBauG)

Für die Arkaden in den Gebäuden bergseitig der Vorstadtstraße wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 (1) 21 BBauG festgesetzt.

Die Herstellung, Unterhaltung und Haftung dieser Flächen ist durch Privatvertrag mit der Stadt Wolfach zu regeln.

Die Arkadenfläche kann unterkellert werden.

Die Nutzlast ist entsprechend den statischen Vorschriften zu berücksichtigen.

1.6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) 25 a + b - Pflanzgebot und Pflanzbindung)

1.6.1 Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind im Straßenraum Einzelbäume (ortstypische bzw. heimische Pflanzen) zu pflanzen und zu unterhalten.
(Pflanzliste als Vorschlag s. Begründung).

1.6.2 Die bestehende Baumreihe an der Kinzig-Uferseite ist zu erhalten.

1.6.3 Die Begrünung und Bepflanzung des Garagendaches ist als Dachbegrünung anzulegen und zu unterhalten.
Die Pflanzen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

1.7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN VERKEHRSLÄRM
(gem. § 9 (1) 24 BBauG)

In den der L 96 (Vorstadtstraße) zugewandten Wohnungen sind zum Schutz gegen den von der Verkehrsstraße ausgehenden Lärm Vorkehrungen (Grundrißgestaltung, bautechn. Maßnahmen) zu treffen die gewährleisten, daß die Richtwerte des Entwurfs der DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) in Verbindung mit den Werten der TA Lärm, in der jeweils gültigen Fassung, eingehalten werden.

1.8 VERSORGUNGSANLAGEN
(gem. § 9 (1) 12 BBauG)

Bauliche Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 111 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(gem. § 111 LBO)

2.1.1 Dächer

- DACHFORM und FIRSTRICHTUNG jeweils nach Planeinschrieb.

Vorgeschriebene Dachform für Hauptgebäude ist, wenn nicht anders festgelegt, das Satteldach mit beidseits gleicher Neigung, parallel bzw. senkrecht zur Straße stehend.

Bei der Einbindung giebelständiger Häuser in die Bebauung parallel zur Straßenführung soll der sichtbare First (senkrecht zur Straße) den einschneidenden First (parallel zur Straße) deutlich (max. 0,30 m) überstreiten. Als Ausnahme sind nur zugelassen:

- Turmartiger Anbau mit Zeltdach, Ecke Vorstadtstraße/Adlergasse als städtebaulich wichtiger Punkt,
- Gebäude Flurstück 353 mit Walmdach Richtung Kinzigbrücke
- Vorbauten an der Kinzig-Uferseite mit besonderer Dachform.

Die ausgewiesenen Verbindungsbauten, Gemeinschaftsgarage und Einzelgarage erhalten Flachdächer.

- DACHNEIGUNG:

Jeweils nach Planeinschrieb, Angaben der Dachneigung in Altgrad.

- DACHÜBERSTAND:

Der Dachüberstand muß mind. 0,3 m betragen.

- DACHDECKUNG:

Zur Erhaltung einer einheitlichen Dachlandschaft sind für die Dachdeckung der geneigten Dächer nur Ziegel in rot/braunen Farbtönen zulässig. Eine Ausnahme bilden Erker und Dachaufbauten, die eine Abdeckung aus Blech erhalten können.

Die Flachdächer der Verbindungsbauten sind als bekieste Dächer auszubilden. Das Dach der Gemeinschaftsgarage, das von der umliegenden Bebauung eingesehen werden kann, ist gärtnerisch zu bepflanzen und zu unterhalten.

- DACHAUFBAUTEN:

Dachaufbauten sind im Bereich Bergseite Vorstadtstraße und Kranzplatz und Uferseite Kinzig nur als Einzelgaupen zulässig. Ihre Länge darf 40% der Gebäudelänge betragen, ihre Höhe darf, gemessen am Schnittpunkt Vorderkante/Dachhaut, 1,2 m nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenwand muß mind. 1,0 m betragen. Liegende Dachfenster und Dacheinschnitte sind nur dort zulässig, wo sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

Aus städtebaulichen Gründen sind im Bereich Talseite Vorstadtstraße die bestehenden markanten Dachaufbauten zu erhalten.

Daneben sind nur liegende Dachfenster mit einer max. Größe von 1,4 m² zugelassen.

Dacheinschnitte sind hier nicht zulässig.

Im gesamten Bebauungsplanbereich sind Sonnenkollektoren nicht zulässig.

2.1.2 Fassaden

- GEBÄUDEGLIEDERUNG:

Wenn mehrere Flurstücke zu einem Gebäude zusammengefaßt werden, sind die Fassaden so zu gliedern, daß kleinmaßstäbliche Hausbreiten gewahrt bleiben.

Im allgemeinen soll die Einzelbreite eines Gebäudes 12,0 m nicht überschreiten.

- FASSADENGLIEDERUNG:

Als Regelfall der Fassadengrundform ist von einer Lochfassade auszugehen. Dabei sind die Fassaden, zur Unterstreichung der Eigenständigkeit der Gebäude in der Zeile, achsial zu gliedern und symmetrisch aufzubauen. Kleine Abweichungen, z.B. im Erdgeschoß, sind möglich.

Die Erdgeschoßzone muß sich deutlich von den Obergeschossen unterscheiden. Dabei sind die Schaufenster in der Maßstäblichkeit der gesamten Fassade anzupassen. Zusammenhängende Glasflächen von mehr als 3,0 m² sind nicht zulässig.

Die Schaufenster müssen Brüstungen oder Sockel erhalten und sind entsprechend der Gestaltung der Obergeschosse mit deutlich ablesbaren Pfeilern zu untergliedern. Der Wandanteil muß mind. 20% der gesamten Erdgeschoßfassade betragen.

Im Bereich des turmartigen Anbaues Ecke Vorstadtstraße Adlergasse muß in der Erdgeschoßzone der Wandanteil mind. 60% betragen.

Der Erdgeschoßbrücksprung Bergseite Vorstadtstraße ist als Arkade auszubilden. Für die zurückliegenden Schaufenster und den Wandanteil gilt sinngemäß das Vorgenannte.

Auf der Kinzig-Uferseite sind im Erdgeschoß Schaufenster nicht zulässig.

Im Obergeschoß sind keine Schaufenster zulässig. Die Fassade ist als Lochfassade mit stehenden, rechteckigen Einzelfenstern auszubilden. Es können bis zu drei Einheiten zusammengefaßt werden. Glasflächen von mehr als 1,0 m² sind ohne Gliederung nicht zugelassen. Der Wandanteil muß mind. 40% der gesamten Obergeschoßfassade betragen.

Eine Ausnahme bilden die Giebel an der Kinzig-Uferseite. Hier ist im Bereich des Dachgeschosses eine offenere Fachwerkkonstruktion möglich.

- FASSADENVERSPRÜNGE, VORBAUTEN:

Fassadenversprünge, Vorbauten usw. sind, im Zusammenhang mit der Regelung der Baulinie, mit vertikaler Strukturierung als Lochfassade (Bergseite Vorstadtstraße und Kranzplatz) bzw. als offenere Fachwerkkonstruktion (Kinzig-Uferseite) zulässig. Alle Fassadenversprünge und Vorbauten sind von Oberkante Geländeneiveau bis über den Traufpunkt zu führen.

- GESTALTUNG DER ÖFFNUNGEN:

Die Fensteröffnungen der bestehenden Bebauung mit Bekleidungen sind zu erhalten, bei Neubauten ist auf eine entsprechende Gestaltung Wert zu legen.

Bestehende Fensterläden sind zu belassen und zu erhalten. Rolläden sind nur zugelassen, wenn sie aus nichtglänzendem Material mit nicht störender Farbgebung hergestellt sind. Außenliegende Jalousien sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

- BALKONE:

Balkongeländer sind als leichte, transparente Stahlkonstruktionen mit/ohne Füllungen auszubilden. Füllungen mit Wellmaterial und farbige Verglasungen sind nicht zulässig.

- MATERIAL:

Die Fassaden der Gebäude sind als glatt geputzte Flächen in Verbindung mit Holz, Naturstein und Beton herzustellen. Unzulässig sind Verkleidungen aus Glas, Keramik, Spaltklinker, Schiefer- oder Asbestzementplatten, Kunststoff- und Metalltafeln. Evt. noch vorhandene Fachwerkfassaden sind freizulegen.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN

(gem. § 111 (1) 8 LBO in Verbindung mit § 9 (2) BBauG)

2.2.1 Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Höhenlage der angrenzenden Straßen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) darf die im folgenden angegebenen Maße nicht überschreiten:

Bei Z = I Höchstgrenze 3,2 m

Bei Z = II Höchstgrenze 6,0 m

Bei Z = III +D Höchstgrenze 9,5 m

Bei Z = IV Höchstgrenze 12,0 m

Unberührt davon ist die Höhe der Gebäude Talseite Vorstadtstraße. Hier ist die Traufhöhe der jeweiligen Nachbargebäude zu übernehmen. Geringe Abweichungen von der Traufhöhe (max. 0,3 m) können als Ausnahme zugelassen werden.

Die lichte Durchgangshöhe der Arkade wird mit 3,0 m zwingend vorgeschrieben.

2.2.2 Technische Aufbauten wie evt. Fahrstuhlschächte, Treppenhäuserlichter, Fassadenversprünge usw. dürfen die zulässige Traufhöhe überschreiten.

2.3 FARBGESTALTUNG

Bei Farbgebungen an Neubauten, nach Renovierungen und bei der Pflege vorhandener Gebäude ist besonders Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Straßen- und Platzraumes, auf dominierende Gebäude und einzelne Architekturteile zu nehmen.

Die verschiedenen Baukörper müssen farblich voneinander abgesetzt werden.

2.4 VORDÄCHER, SONNENSCHUTZ

2.4.1 Vordächer in der Erdgeschoßzone sind nur im Bereich der dem Kranzplatz zugewendeten Fassaden als starre und transparente, in die Gebäude integrierte Bauteile mit einer max. Auskragung von 1,0 m zugelassen.

Wellmaterialien sind hier nicht zulässig.

2.4.2 An der Kopfseite des Flurstück Nr. 353 (Kopfseite Brückenrampe) kann ausnahmsweise eine bewegliche Markise zugelassen werden.

2.4.3 Sonstige Vordachkonstruktionen in der Erdgeschoßzone z.B. für Regen,- Wind- und Sonnenschutz in starrer bzw. beweglicher Form sind im gesamten Bereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2.5 GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN

(gem. § 111 (1) 6 LBO)

2.5.1 FREIFLÄCHEN:

Die Oberfläche der mit Gehrechten belasteten Flächen hat sich der angrenzenden öffentlichen Fläche anzupassen. Ort beton und Asphalt sind als Oberflächenbelag nicht zulässig. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind entsprechend der Nutzungsart zu gestalten, gärtnerisch zu begrünen und zu bepflanzen sowie zu unterhalten. Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze müssen befestigt werden, dabei sind Ort beton und Asphalt als Oberflächenbelag nicht zulässig.

2.5.2 EINFRIEDUNGEN:

Einfriedungen gegen den öffentlichen Straßenraum (entlang Kinzig-Uferweg) sind in der Höhe (max. 1,5 m) einheitlich zu gestalten. Sie dürfen als max. 0,3 m hohe Sockelmauern mit Heckenhinterpflanzung bzw. Holz- oder Metallgitterkonstruktionen ausgeführt werden.

Lockere Gehölz- und Staudenpflanzungen als Abgrenzungen sind zulässig.

Maschendrahtzäune und Stacheldraht als Abgrenzungen sind nicht zulässig.

2.5.3 MÜLLTONNENSTELLPLÄTZE:

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen Sie sind in geeigneter Weise in die bauliche Gestaltung einzubeziehen.

2.6 ANTENNEN

(gem. § 111 (1) 3 LBO)

Bei allen Mehrfamilienhäusern und bei einheitlich durch Bauträger ausgeführten Gebäudegruppen sind Sammelantennen zu verwenden. Diese sind grundsätzlich unter dem Dach anzubringen, es sei denn, daß die Konstruktion aus empfangstechnischen Gründen nicht möglich ist. Antennen an Fassaden sind nicht zugelassen.

2.7 WERBEANLAGEN, AUTOMATEN UND HINWEISSCHILDER

(gem. § 17 LBO in Verbindung mit § 111 (1) 2 LBO)

2.7.1 WERBEANLAGEN:

Werbeanlagen sind im Bereich des Bebauungsplanes nur an der Stätte der Leistung, und zwar auf der Geschäftsstraße (Vorstadtstraße bzw. Kranzplatz) zugewandten Seite, zulässig.

Sie sind als Einzelbuchstaben oder Schriftzüge auszubilden und auf die Erdgeschoßzone (max. Höhe 4,5 m über Höhe angrenzender Straße) zu beschränken.

Nicht zulässig sind:

- Großflächenwerbungen
- Werbeanlagen in senkrechter Buchstabenfolge
- serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen- oder Markenwerbung, soweit sie nicht auf die Umgebung Rücksicht nehmen.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Farbe aufeinander abzustimmen.

Andere wie oben aufgeführte Werbeanlagen sind gem. § 111 (2) 1 LBO genehmigungspflichtig.

2.7.2 AUTOMATEN, SCHAUKÄSTEN:

Automaten und Schaukästen sind in der Regel nur in Gebäudenischen, Arkaden und als Bestandteile von Schau- fensteranlagen zulässig.

Sie dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

2.7.3 HINWEISSCHILDER:

Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung und nur bis 0,2 m² Einzelfläche zulässig.

2.8 VERSORGUNGSLEITUNGEN

(gem. § 111 (1) 4 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.



2.9 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAUVORLAGEN

Die Baurechtsbehörde kann bei Neubauten, Wiederaufbauten, Renovation, Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten von Gebäudeteilen, soweit sie von der öffentlichen Fläche einsehbar sind, besondere Nachweise und Planunterlagen verlangen:

- Farbskizzen im Zusammenhang
- Darstellung von Baudetails

2.10 GRENZABSTÄNDE

(gem. § 111 (1) 7 LBO)

Im Baugebiet gelten die Abstände der Landesbauordnung.