



Stadt Wolfach
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Rotheckreuzberg, 2. Änderung“**

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan „Rotheckreuzberg“, in der Fassung vom 25.03.1980 mit öffentlicher Bekanntmachung vom 28.06.1980, zuletzt geändert am, wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans „Rotheckreuzberg, 2. Änderung“ wie folgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert:

Teil A Zeichnerische Festsetzungen

Im Änderungsbereich werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Rotheckreuzberg“ vollständig durch die des Änderungsbebauungsplans „Rotheckreuzberg, 2. Änderung“ ersetzt (siehe Planzeichnung).

Teil B Textliche Festsetzungen

Im Änderungsbereich werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen geändert:

- § 3 Nebenanlagen
(1) Untergeordnete Nebenanlagen und Eichrichtungen nach § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- § 5 Garagen und (überdachte) Stellplätze
Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur auf dem Flächenstreifen zwischen dem Rand der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der hinteren Baugrenze zulässig.
- § 6 Überbaubare Grundstücksflächen
(1) Siehe Planeintrag.
- § 8 Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind
(1) Siehe Planeintrag.

Im Änderungsbereich werden folgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsrichtlinien geändert:

- § 9 Dächer / Gebäudehöhen
(2) Zulässig sind Satteldächer (SD) mit Dachneigungen zwischen 30 und 36°.

Für Gebäudehöhen sind die Eintragungen in den Regelschnitten I – III und XVIII-XVIII verbindlich.

Die Angaben der Gebäudehöhen sind Höchstwerte. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Sparren.

(3) Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind gemäß Anhang 1 zulässig.
Eine 2. Gaubenreihe ist unzulässig.

(4) Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Farben zulässig. Materialien zur Dacheindeckung aus jeglichem asbesthaltigem Material sind unzulässig.

§ 10 Fassadengestaltung
Materialien zur Fassadengestaltung aus jeglichem asbesthaltigem Material sind unzulässig.

§ 11 Einfriedungen
(2) Notwendige Stützmauern als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in Sichtbeton oder Sichtmauerwerk auszuführen.

Im Änderungsbereich wird die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift § 11 (4) Einfriedungen gestrichen:

(4) - entfällt -

Teil C Hinweise

C1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C2 Bodenschutz/Altlasten

C2.1 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C2.2 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

C3 Baugrunduntersuchung

C3.1 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C4 Abfallsammelplatz

Die Befahrung der Stichstraße „Schlössleweg“ durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen.

Ein Abfallsammelplatz im Einmündungsbereich ist vorgesehen.

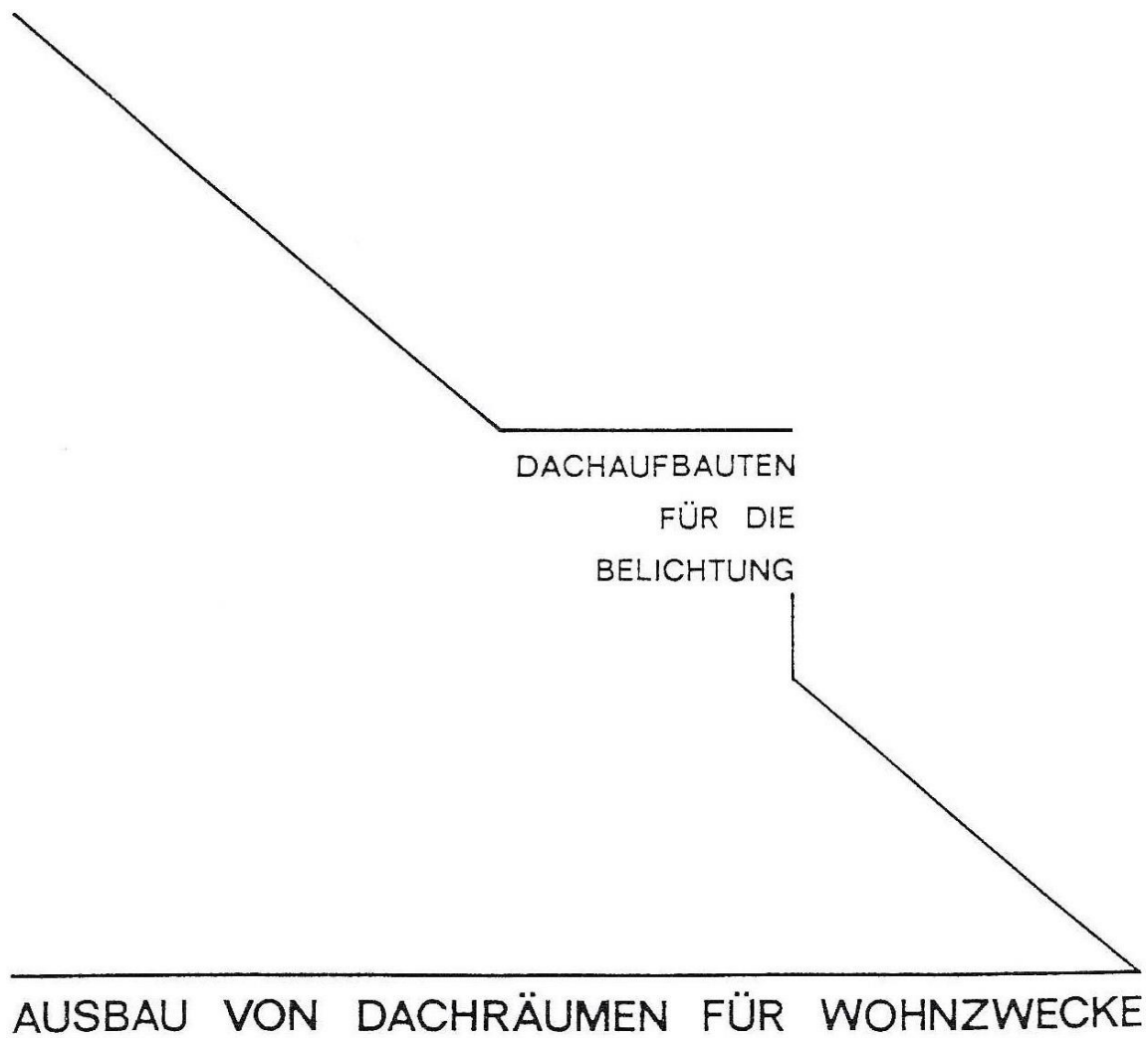
Wolfach,

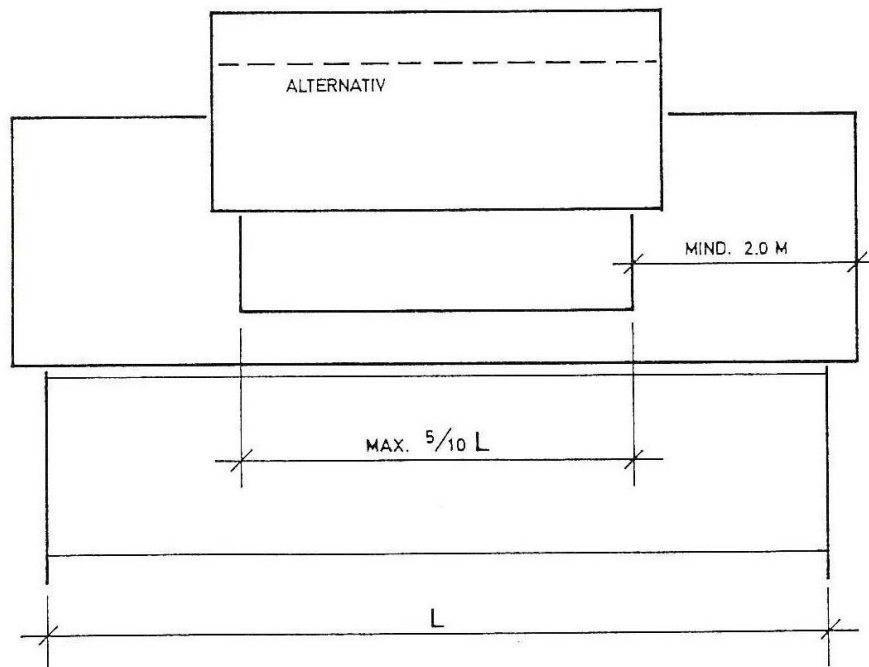
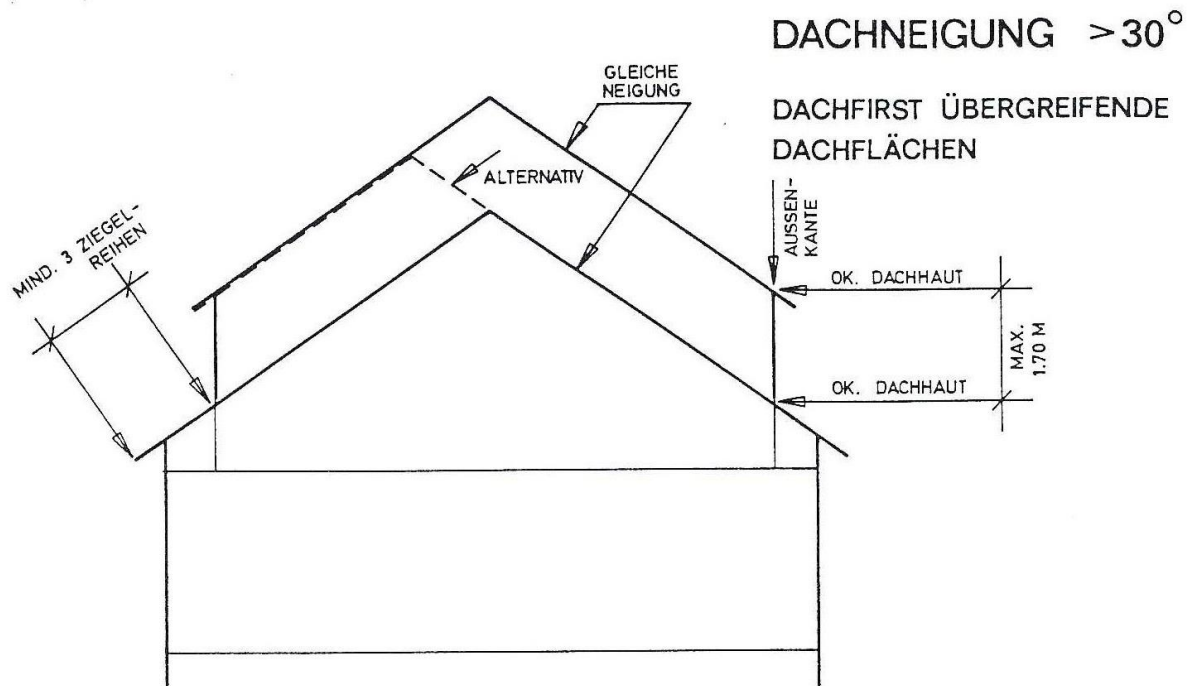
.....
Thomas Geppert
Bürgermeister

Lauf, 21.03.2016 Kr/Jä-la
zink
I N G E N I E U R E

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de
Planverfasser

Anhang 1





DACHNEIGUNG $> 30^\circ$

DACHGAUPE

