

Stand: 21.03.2016

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Stadt Wolfach**  
Ortenaukreis

---

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

**Begründung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Inhalt

<b>TEIL A EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1. EINFÜHRUNG.....	3
1.1 Erforderlichkeit der Planung.....	3
1.2 Ziele und Zwecke.....	3
1.3 Verfahrensart.....	5
1.4 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse.....	5
1.6 Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
1.7 Verhältnis zu anderen Planungen.....	6
<b>TEIL B PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>7</b>
2. INHALT DER PLANÄNDERUNG.....	7
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.3 Sonstige städtebauliche Festsetzungen.....	7
- § 3 Nr. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – .....	7
- § 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen - .....	8
- § 9 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften - .....	8
- § 10 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften - .....	8
- § 11 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften - .....	8
2.4 Verkehrsplanung.....	9
3. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN / GEMEINSAMER ZEICHNERISCHER TEIL .....	9
4. UMWELTPRÜFUNG .....	10
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG.....	10

## Teil A Einleitung

### 1. Einführung

#### 1.1 Erforderlichkeit der Planung

Für das Wohngebiet „Rotheckreuzberg“ im Norden der Stadt Wolfach besteht seit Februar 1973 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, zuletzt geändert am 23.05.1980. Anlass der jetzigen 2. Änderung des Bebauungsplans sind vor allem Anpassungen bei den Festsetzungen zu den Verkehrsflächen jeweils in einem Teilbereich des „Schlößlewegs“ und der Straße „Am Rotheckreuzberg“. Zudem möchte die Verwaltung auf verschiedene Bauanfragen bezüglich Dachaufbauten reagieren und die bisherigen Vorschriften nun an die bereits in großen Teilen der Stadt Wolfach rechtskräftig geltenden Muster zum Ausbau von Dachräumen für Wohnzwecke anpassen. Dazu werden die überholten Festsetzungen hierzu aus den Bebauungsvorschriften gestrichen.

Punktuell erfolgt eine Änderung von weiteren Gestaltungsvorschriften, z. B. zur Fassadengestaltung, die keine städtebauliche Erforderlichkeit begründen.

Des Weiteren erfolgt eine Lockerung der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen, Carports und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, um den Bauherren mehr Flexibilität auf Grund der schwierigen topografischen Verhältnisse einzuräumen.

Außerdem werden für Teilflächen eines bereits bebauten Grundstücks im Süden des Geltungsbereichs jetzt Baugrenzen festgesetzt, um den Erweiterungswünschen des Eigentümers entgegenzukommen. Der bislang gültige Bebauungsplan enthielt für dieses Grundstück keine Festsetzungen, im zeichnerischen Teil war lediglich der „Bestand“ gesichert. Dadurch bestanden für dieses Gebäude keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Stadt Wolfach erhofft sich durch die Änderung des Bebauungsplans eine Verbesserung der Erschließungssituation in der Straße „Am Rotheckreuzberg“. Darüber hinaus sollen Bauherren durch die angepassten Vorschriften zum Dachausbau mehr Flexibilität und Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Da noch einige Bauplätze frei sind und bisher Bauherren durch die schwierige Topografie und die unflexiblen Festsetzungen abgehalten wurden, sollen mit den punktuellen Lockerungen mehr Anreize zur Bebauung geschaffen werden.

Damit besteht die Erforderlichkeit zur Änderung des Bebauungsplans.

#### 1.2 Ziele und Zwecke

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Verbesserung der Verkehrssituation in der Straße „Am Rotheckreuzberg“. Außerdem soll in diesem Zuge der „Schlößleweg“ ausgebaut werden. Die Fahrbahn im „Schlößleweg“ ist mit einer Breite von 4,5 m vorgesehen. Da bereits vor Jahren bei den Anliegern die Veranlagung zu den Erschließungsbeiträgen nach damaligem Ausbaustandard durchgeführt wurde, aber im Teilbereich des „Schlößlewegs“, der als Stichweg angelegt ist, noch nicht der Endausbau erfolgte und dieser nach heutigen Maßstäben höhere Kosten verursachen würden, wurde von der Verwaltung gemeinsam mit den Anliegern nach einer neuen Lösung gesucht. Im Bereich des Wendehammers sollen keine öffentlichen Parkplätze mehr ausgewiesen werden, wie es bisher im Bebauungsplan vorgesehen war. Der verbleibende Randstreifen um den Wendehammer verbleibt als Freihaltezone. Zudem wurde die Dimensionierung dieses Wendehammers überprüft, da die bislang im Plan als Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche nicht den heutigen verkehrstechnischen Maßstäben entspricht.

Bei der Prüfung einer ersten Variante, ausgelegt als Wendemöglichkeit für Lkw bzw. ein dreiaxsiges Müllfahrzeug, hat sich herausgestellt, dass hierzu die vorhandene Verkehrsfläche nicht ausreicht und in einen angrenzenden Bauplatz hätte eingegriffen werden müssen. Eine zweite Variante hat aufgezeigt, dass ein verkleinerter Wendepplatz, der nur für Pkws und Kleintransporter ausgelegt ist, den Erfordernissen vor Ort ausreicht. Somit kann auch der Charakter einer „Wohnstraße“ verstärkt werden.

Für die oberhalb der Bauplätze verlaufende Straße „Am Rotheckreuzberg“ gilt ähnliches: auch hier wurde im bisherigen Bebauungsplan nur eine unzureichende Wendemöglichkeit am Ende der Reihe von Baugrundstücken ausgewiesen. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden hier die Wendefläche sowie der daran orientierte Verlauf des Geltungsbereichs ebenfalls angepasst. Die Wendemöglichkeit wird dort für dreiaxssige Müllfahrzeuge ausgelegt.

Bislang waren Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (1977) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Aus städtebaulichen Gründen spricht jedoch nach heutiger Auffassung nichts dagegen, diese Festsetzung künftig zu lockern. Gleiches trifft auch für die Regelungen über Garagen und Stellplätzen zu: Im bisherigen zeichnerischen Teil waren hierzu nur teilweise entsprechende Eintragungen bzw. Bereiche ausgewiesen.

Inzwischen besteht jedoch bei großen Teilen der Bevölkerung ein hoher Grad an Mobilität, der im Gebiet auch teilweise zu Problemen bei der Unterbringung der Fahrzeuge auf den einzelnen Grundstücken führt.

Daher wird die bisherige Regelung („§ 5 Garagen“) dahingehend angepasst, dass Garagen und (überdachte) Stellplätze nunmehr jeweils zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der hinteren Baugrenze zulässig sind. Im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 671/22 stellt die südliche Baugrenze diese hintere Baugrenze dar. Westlich verläuft zwar ein Fußweg, dieser ist jedoch keine zur Erschließung des Baugrundstücks vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche.

Als weiteres Ziel der Änderung soll mit der Anpassung der Vorschriften zum Dachausbau den Wünschen von Bauwilligen bzw. Eigentümern entgegen gekommen werden. Wegen des z. T. sehr steilen Geländes möchten sie häufig die Dachgeschosse ausbauen und mittels entsprechender Aufbauten besser nutzbar machen, um so zusätzlichen Wohnraum im Obergeschoss zu schaffen. Die bisherigen Festsetzungen hierzu gelten als überholt und die Verwaltung möchte durch Bezug auf die von ihr erlassene „Gestaltungssatzung zum Ausbau von Dachräumen für Wohnzwecke“ hier eine Verbesserung erzielen und so die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Für Dachaufbauten gilt künftig das Gaubenmuster der Stadt Wolfach. Eine 2. Gaubenreihe ist nun nicht mehr zulässig.

Punktuell werden noch Regelungen bezüglich des künftigen Verbots von jeglichem asbesthaltigem Material zur Dacheindeckung oder bei der Fassadengestaltung getroffen. Außerdem wird die Farbgestaltung von Fassadenflächen generell frei geregelt. Der Ausschluss von „reinweißen Fassadenflächen“ ist hier städtebaulich nicht begründbar. Darüber hinaus entfällt die bisherige Genehmigungspflicht für Einfriedungen.

Mit der Ausweisung eines Baufensters auf dem Flurstück Nr. 671/22 werden ebenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Erweiterungsmaßnahmen am bestehenden Wohnhaus zu ermöglichen.

Die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung – hier: Wand- und Firsthöhe – erfolgt weiterhin durch den Geländeschnitt XVIII-XVIII, der Bestandteil dieser 2. Änderung des Bebauungsplans ist.

### **1.3      Verfahrensart**

Da es sich beim Plangebiet um einen bereits überplanten Bereich handelt und die genannten Änderungen der Innenentwicklung der Stadt Wolfach dienen, wird hier das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen und es erfolgt keine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.

### **1.4      Räumlicher Geltungsbereich**

Die 2. Änderung umfasst den im zeichnerischen Teil festgesetzten Geltungsbereich. Gegenüber der bisherigen Fassung wird der Geltungsbereich im Osten bei der Wendeanlage verändert, nachdem hier eine den verkehrlichen Anforderungen genügende neue Wendeanlage hinterlegt wurde. Um gleichzeitig die hier notwendigen Freihalteflächen planerisch zu sichern, erfolgt eine entsprechende Vergrößerung des Geltungsbereichs innerhalb der gemeindeeigenen Fläche.

Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 12.720 m<sup>2</sup>.

### **1.5      Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum, die Verkehrsflächen sowie die Grünflächen sind in öffentlichem Eigentum.

### **1.6      Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. An der Ausweisung der Art der Nutzung wird keine Änderung vorgenommen.

Die Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich folglich weiterhin aus dem Flächennutzungsplan und bedarf daher keiner Genehmigung.

## 1.7 Verhältnis zu anderen Planungen

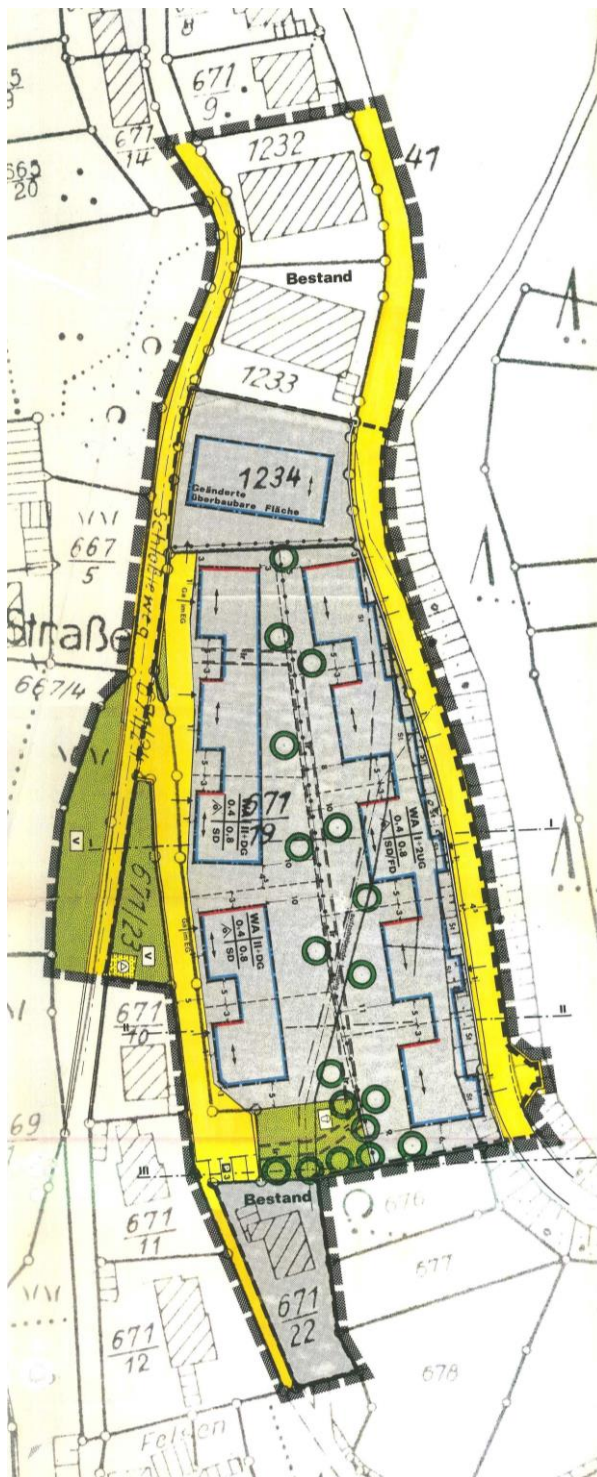


Abbildung 1 – Bebauungsplan „Rotheckreuzberg, i. d. F. der 1. Änderung

## **Teil B Planungsbericht**

### **2. Inhalt der Planänderung**

#### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Fläche des Flurstücks Nr. 671/22 wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im bisherigen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans war die Fläche des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks nur als „Bestand“ gekennzeichnet. Nachdem der Eigentümer gegenüber der Stadt Wolfach Erweiterungsabsichten geäußert hat und bisher keine städtebaulichen Festsetzungen für das Grundstück bestanden, trifft die Stadt zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung hierfür entsprechende Regelungen. Dazu wird in Anlehnung an den nördlich an das Grundstück anschließenden Teil des Bebauungsplans „Rotheckreuzberg“ auch hier ein Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

#### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Flurstück Nr. 671/22 wird das Maß der baulichen Nutzung weitgehend analog zu den übrigen diesbezüglichen Festsetzungen im Plangebiet geregelt. Es erfolgt dabei aber eine Anpassung der inzwischen nicht mehr gebräuchlichen Bezeichnung „II+DG“ bzw. „I+2UG“. Gemäß den bislang auch für die Höhenentwicklung gültigen Regelschnitten I-III würde aber auch bei Ausbau des Dachgeschosses kein 3. Vollgeschoss entstehen. Daher wird die Zahl der Vollgeschosse für den Änderungsbereich entsprechend der heute gebräuchlichen Schreibweise im zeichnerischen Teil auf „II“ festgesetzt.

#### **2.3 Sonstige städtebauliche Festsetzungen**

##### **2.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

In Teilbereichen sind im Bebauungsplan „Rotheckreuzberg“ in der Fassung der 1. Änderung Baulinien festgesetzt. An eine Baulinie muss gebaut werden. Für die Festsetzung einer solchen Vorgabe besteht keine städtebauliche Anforderlichkeit. Aus diesem Grund werden die Baulinien in Baugrenzen umgewandelt. Dadurch werden auf allen Baugrundstücken im Änderungsbereich Baufenster definiert, in denen gebaut werden kann.

##### **2.3.2 Flächen für Nebenanlagen**

###### **- § 3 Nr. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen –**

Bislang waren Nebenanlagen im Sinne des § 14 Nr. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies bedeutet eine sehr starke Einschränkung bei der Nutzung der Baugrundstücke. Aus diesem Grund dürfen diese Nebenanlagen zukünftig auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Diese sind zukünftig nach Maßgabe des § 14 BauNVO untergeordnet auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

### **2.3.3 Garagen und Stellplätze**

#### **- § 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen -**

Im zeichnerischen Teil des Ursprungsbebauungsplans sind nicht für alle Grundstücke Festsetzungen zu Garagen und/oder Stellplätzen enthalten. Um diesbezüglich Klarheit zu schaffen und auf Grund einer höheren Pkw-Anzahl bei den Eigentümern im Gebiet bessere Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen, sind Garagen und (überdachte) Stellplätze künftig auf dem Flächenstreifen zwischen der jeweils erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der hinteren Baugrenze zulässig.

Mit dieser Festsetzung kann eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke erreicht werden, insbesondere deren jeweiliger Randbereiche. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden jedoch von Stellplätzen und Garagen freigehalten.

### **2.3.4 Dächer**

#### **- § 9 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften -**

Da der Schnitt XVIII inzwischen nicht mehr aktuell ist bzw. dem Bestand entspricht, wurde er neu angelegt. In dem beigefügten Schnitt XVIII sind nun die aktuellen Wand- und Firsthöhen des bestehenden Wohnhauses eingetragen und festgesetzt.

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung der Hauptgebäude werden außerdem dahingehend ersetzt, dass neben Dacheinschnitten (Negativgauben) künftig auch Dachaufbauten und Dachflächenfenster zulässig sind. Eine 2. Dachgaubenreihe ist künftig unzulässig.

Materialien zur Dacheindeckung aus asbesthaltigem Material sind künftig unzulässig.

### **2.3.5 Fassadengestaltung**

#### **- § 10 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften -**

Materialien zur Fassadengestaltung aus asbesthaltigem Material sind künftig unzulässig.

Des Weiteren besteht kein städtebaulicher Grund, „reinweiße Fassadenflächen“ im Plangebiet auszuschließen. Diese Regelung wird gestrichen und den Eigentümern bzw. Bauherren damit die Farbwahl bei der Fassadengestaltung gänzlich frei gestellt.

### **2.3.6 Einfriedungen**

#### **- § 11 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften -**

Absatz 4 der Vorschriften zum Punkt „Einfriedungen“ entfällt, da Einfriedungen im Innenbereich inzwischen nach aktuell gültiger LBO, Anhang zu § 50 Abs. 1, nicht mehr genehmigungspflichtig sind.

### **2.3.7 Es gelten unverändert die übrigen Bebauungsvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Rotheckreuzberg“ in der Fassung der 1. Änderung.**



## **2.4 Verkehrsplanung**

### **2.4.1 Schloßleweg**

Die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen im Teilabschnitt des „Schloßlewegs“ bleibt in der Änderung des Bebauungsplans erhalten. Aufgenommen wird in der Bebauungsplanänderung jedoch die vorgesehene Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Straßenfläche ist mit einer Breite von 4,5 m vorgesehen. Zu berücksichtigen ist, dass die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan nicht verbindlich geregelt ist. Innerhalb der Straßenbegrenzungslinie besteht für die Stadt Gestaltungsspielraum, auch hinsichtlich einer Aufteilung der Verkehrsfläche und der Verkehrsgrünfläche.

Der Wendehammer am Ende des Stichwegs wird entsprechend den heutigen verkehrstechnischen Anforderungen angepasst und nur noch als Wendemöglichkeit für Pkw's und Kleintransporter vorgesehen. Die dortigen öffentlichen Stellplätze auf der südlichen Wendeparkfläche entfallen. Die Freihaltezone um die neue Wendeanlage ist in der öffentlichen Verkehrsfläche enthalten. Beim ‚Schloßleweg‘ handelt es sich um eine etwa 80 m lange Stichstraße. Von Müllfahrzeugen kann diese Stichstraße nicht befahren werden. Auf Grund der Länge der Stichstraße ist den Anliegern aber zumutbar, dass Müllsammelgefäße bis zum nächsten Entleerungspunkt transportiert werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Fußweg am Ende des ‚Schloßleweg‘ bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Verdeutlichung wird dieser Fußweg auch planungsrechtlich als solcher festgesetzt.

### **2.4.2 Am Rotheckreuzberg**

Die Wendemöglichkeit, die bislang an der Straße „Am Rotheckreuzberg“ in Höhe des Flurstücks Nr. 1313 ausgewiesen ist, erfährt ebenso eine Anpassung an die aktuellen Anforderungen. Auf Grund der Länge der Straße „Am Rotheckreuzberg“ sowie der fehlenden Wendemöglichkeiten in dieser Straße wird hier die künftige Größe für den „Maximalfall“, also das 3-achsige Müllfahrzeug, ausgelegt. Eine Vergrößerung der dazu notwendigen Verkehrsfläche kann auf dem angrenzenden städtischen Grundstück erfolgen. Darüber hinaus wird die Führung der Straße ‚Am Rotheckreuzberg‘ aufgrund der topographischen Gegebenheiten angepasst. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Straßenführung wäre in Teilbereichen nur mit einem sehr hohen wirtschaftlichen Aufwand durchführbar, weil stark in den Fels eingegriffen werden müsste. Im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 1234 und 1309 wird daher der Straßenrand weiter nach Westen auf die Baugrundstücke verschoben. Dadurch ist auch erforderlich, auf dem Baugrundstück Flst.-Nr. 1309 die Baugrenze anzupassen.

## **3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil**

Die Bebauungsvorschriften werden wie vorgenannt punktuell geändert. Die übrigen Bebauungsvorschriften bleiben weiterhin gültig.

Der zeichnerische Teil wird im Änderungsbereich neu erstellt.

#### **4. Umweltprüfung**

Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um eine Innenentwicklung handelt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

#### **5. Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung ergeben sich z. T. Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur. Ggf. anfallende Kosten durch den Ausbau des Stichwegs des „Schlößlewegs“ sind bereits durch die geleisteten Erschließungsbeiträge abgegolten bzw. werden von der Stadt Wolfach getragen.

Eine Bodenneuordnung wird nicht erforderlich.

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