Stadt Wolfach
Ortenaukreis

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Langenbachtal" 2. Änderung und Ergänzung
für den Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 614 und 616

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I. S. 3486).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I. S. 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO'90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617).

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet, (WA) § 4 BauNVO, festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

(1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im WA-Gebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

(2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.

(3) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Anlage gehören, sind zulässig.

(4) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen an den Stätten eigener Leistung zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen sowie der Traufhöhen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) festgesetzt.

§ 5 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Rohboden) ist festgesetzt bei Gebäuden bergseits des Anliegerweges auf 311,50 m ü.N.N., bei Gebäuden talseits des Anliegerweges auf 302,25 m ü.N.N. Zulässig ist eine Toleranz von ± 0,30 m.

§ 6 Traufhöhe

Für die Obergrenze der Traufhöhen sind die Festsetzungen im zeichn. Teil, Plan 1.1 und Plan 1.3, Regelschnitte verbindlich. Talseitig dürfen nicht mehr als zwei volle Geschosse sichtbar werden. Die Traufhöhe wird gemessen:

bergseitig: Von OK. Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

talseitig: Von OK Rohboden des untersten Geschosses bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, durch Baugrenzen festgesetzt.

(2) Ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Erker und Balkone bis max. 1,00 m ist als Ausnahme zulässig.

§ 8 Garagen und Stellplätze

(1) Bergseits des Anliegerweges sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

(2) Talseits des Anliegerweges sind freistehende Garagen unzulässig.

§ 9 Bauweise

Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit △E gekennzeichnet.

§ 10 Stellung der baulichen Anlagen

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

§ 11 Mit einem Fahrrecht belastete Flächen

Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die mit einem Fahrrecht (fr) zugunsten der Angrenzer belastete Fläche besonders gekennzeichnet.

§ 12 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

(1) Auf den privaten Grundstücken sind im zeichn. Teil, Plan 1.1, Pflanzgebote nach § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB für hochstämmige (standortgerechte, heimische) Laubbäume sowie Pflanzerhaltungsgebote nach § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB festgesetzt.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, soweit als möglich zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch neue, hochstämmige Bäume zu ersetzen.

(3) Auf jedem privaten Baugrundstück ist neben Sträuchern und Gehölzen, die im zeichn. Teil, Plan 1.1, festgesetzte Anzahl hochstämmiger (standortgerechter, heimischer) Laubbäume zu pflanzen.

(4) Auf den, im zeichn. Teil, Plan 1.1, festgesetzten privaten Grünflächen sind die gekennzeichneten Bereiche niederwaldartig zu bewirtschaften. Die Wuchshöhe wird auf max. 15,0 m begrenzt.

Standortfremde Gehölze sind zu entnehmen und durch standortgerechte, heimische Sträucher wie Sal-Weide, Esche und Erle zu ersetzen.

(5) Auf den übrigen privaten Grünflächen sowie auf den zu begrünenden, privaten Grundstücksflächen ist die Anlage mageren Grünlandes vorzusehen. Einsähung mit einer artenarmen Saatgutmischung ohne Düngung und ohne besondere Mutterbodenaufbereitung.

3.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 13 Dächer

(1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichn. Teil) sind mit einem Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach einzudecken. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.

(2) Die Dachneigungen betragen mind 30° bis max. 38°.

(3) Geneigte Dächer sind mit rotem bis rotbraunem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.

(4) Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig. Dachgauben sind zulässig.

§ 14 Fassadengestaltung

(1) Die zur Talseite gerichteten Fassaden sind horizontal und/oder vertikal mit Architekturelementen zu gliedern.

(2) Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sind rein weiße Fassadenputze und -anstriche nicht zulässig.

(3) An fensterlosen Wänden und Fassaden ab einer Fläche von 40 qm, sind die Wände mit Rankpflanzen zu begrünen.

§ 15 Garagen

Die bergseitig des Anliegerweges in den Hang geschobenen Garagen sind mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen.

Für das talseitige Gebäude ist zum Erreichen der Garage (im DG) eine Zufahrt in Form eines Steges (Plan 1.2 und Plan 1.3) zulässig.

§ 16 Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind bis max. 1,25 m Höhe zulässig:

- Heckenbepflanzung (standortgerechte, heimische Sorten)
- und/oder Maschendraht mit grünem Kunststoffüberzug.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gelten Oberkante festgelegtes Gelände.

§ 17 Grundstücksgestaltung

(1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig als möglich beeinträchtigt werden. Bei Hangabgrabungen sind Sicherungsmaßnahmen für die Böschungen erforderlich.

(2) Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (Böschungsneigung max. 1:1,5) sind von den Angrenzern zu dulden. Anstelle von Böschungen können Angrenzer auf eigene Kosten auch Stützmauern aus Beton, begrünt oder Naturstein bis 1,50 m Höhe in einem Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, erstellen.

(3) Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist.

Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä. zulässig.

(4) Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück flächenhaft zu versickern und/oder rückzuhalten und z.B. für die Grundstücksbewässerung zu nutzen.

§ 18 Baugründung und Bauausführung

Die bautechnische Beurteilung des Untergrundes und die Empfehlungen des ingenieurgeologischen Gutachtens für die Ausführung der geplanten Bebauung müssen Grundlage jeder Bauplanung sein. Das ingenieurgeologische Gutachten vom 01.06.1995 ist den Bebauungsvorschriften beigefügt (Anlage 1).

§ 19 Bauen in Waldnähe

Aus Sicherheitsgründen sind die Kamine von Gebäuden, die in Waldnähe errichtet werden, gegen Funkenflug zu sichern.

§ 20 Antennenanlagen

Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.

§ 21 Elektrische Anlagen

(1) Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind, soweit möglich, in Erdkabel zu verlegen.

(2) Im zeichn. Teil, Plan 1.1, ist eine bestehende 20 kV-Freileitung eingetragen. Bauvorhaben im Bereich der Freileitung müssen die nach den VDE-Bestimmungen vorgeschriebenen Sicherheitsabstände einhalten und sind dem Energieversorgungsträger zur Beurteilung und Abstandsermittlung vorzulegen.

Hinweise:

(1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Stadt Wolfach und des Ortenaukreises über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

(2) Bodenfunde

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

(3) Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Anlagenverordnung - VAwS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) zu bezeichnen. Beim Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen nach § 19 g WHG sind die Anforderungen der Anlagen-verordnung VAwS zu berücksichtigen. Das Landratsamt - Amt für Umweltschutz - und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutz-rechtlichen Verfahrens zu hören.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte angestrebt werden, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu redu-zieren.

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Strassenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf. Aufbereiteter Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen darf nur zu Auffüllungen für Erschließungsstraßen verwendet werden.

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 verbringen.

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

(4) Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

1. Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Boden-material, getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden, auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

2. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten (z. B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberboden-mieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.
Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

2. Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Wolfach, 14.05.1996

Für den Gemeinderat

Moser
Bürgermeister

STADT 4 WOLFACH