

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "UNTERE BERGSTRASSE" DER STADT WOLFACH, ORTENAUKREIS

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Gemäß § 1 (5 und 9) BauNVO sind im Mischgebiet folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Nebenanlagen

Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind für die Gebiete mit den Ziffern 2, 3 und 4 im Bereich zwischen Bergstraße und vorderer Baugrenze unzulässig.

1.3 Vollgeschosse

Zu der im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen Anzahl der Vollgeschosse kann ein weiteres Vollgeschoß im Dachraum zulässig sein, sofern es sich unter Einhaltung der Traufhöhen ergibt. (II + DG bedeutet zwei normale Vollgeschosse zuzüglich einem Vollgeschoß im Dachraum).

1.4 Gebäudehöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Traufhöhe im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt liegt am Straßenrand der Unteren Bergstraße in Höhe der Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut.

Bei zurückversetzten Dachgeschossen gilt für den theoretischen Schnittpunkt die Verlängerung der Wand aus dem darunterliegenden Geschoß mit der verlängerten Dachhaut.

1.5 Bauweise

1.5.1 Innerhalb der offenen Bauweise wird gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt:

- zulässig sind **nur Einzelhäuser** **E**

1.5.2 Innerhalb der abweichenden Bauweise wird gemäß § 22(4) BauNVO festgesetzt: **a**

- wie in der offenen Bauweise sind **nur Einzelhäuser** zulässig

- abweichend von der offenen Bauweise können innerhalb der mit **GA** gekennzeichneten Flächen Garagen auf die volle Länge der Grundstücksgrenze zum Nachbarn an die Grenze herangebaut werden.

- abweichend von der offenen Bauweise darf in Abstimmung mit der Deutschen Bahn auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

1.6 Garagen und Stellplätze

1.6.1 Im Gebiet mit den Ziffern 1 und 4 sind Garagen und überdeckte Stellplätze nur zulässig in den im Zeichnerischen Teil mit **Ga** gekennzeichneten Bereichen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind mit geeigneten Dächern auszustatten.

1.6.2 Im Gebiet mit den Ziffern 2 und 3 sind Tiefgaragen auf dem gesamten Grundstück zulässig, sofern ihre Oberkante das Straßenniveau nicht übersteigt.
Erdgeschossige Garagen (Garagen in Höhe des Straßenniveaus) sind nur zulässig auf den Flächen hinter der straßenseitigen Gebäudeflucht, sofern die nicht weiter überbauten Anteile begrünt werden (Dachbegrünung) und die Fassadenanteile entlang der Bergstraße angeböschert werden bis auf das Maß von max. 1,0 m lichte Höhe ab Unterkante Decke.

In beiden Fällen sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche bis maximal 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, sofern dies für die Herstellung von Stellplätzen erforderlich wird.

In beiden Fällen ist die im Zeichnerischen Teil eingetragene gemeinsame Zufahrt zu benutzen.

1.6.3 Bei Baumaßnahmen, die unmittelbar an das Bahngelände anschließen, ist das Einvernehmen mit der Deutschen Bahn AG herzustellen, da Belange der Bahn (Standicherheit der Bahnanlage) berührt sein können.

- 1.6.4 Offene, nicht überdeckte Stellplätze sind nur zulässig in senkrechter Aufstellung im direkten Anschluß an die Bergstraße. Ihre Länge muß 5,0 m betragen; zum Straßenrand hin ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen als Pflasterfläche mit Rasenfuge, Schotterrasen o.ä. Der 1,0 m breite Abstandstreifen kann ohne Rasenfuge gepflastert werden (Verlegung in Sand).

1.7 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die niederspannungsseitige Stromversorgung wie auch die fernmeldetechnische Versorgung sowie der Satellitenfunk erfolgen über ein unterirdisches Kabelnetz.

1.8 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Die im Zeichnerischen Teil mit dem Einschrieb **gr/fr** näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Nachbargrundstückes zu belasten. Die Rechte sind jeweils gegenseitig zu gewähren und dienen zur gemeinschaftlichen Erschließung von Parkierungsflächen. Die gemeinschaftliche Zufahrt ist für beide Grundstücke verbindlich; sie kann nur in der Ausnahme verändert werden, sofern keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die Zustimmung des Begünstigten vorliegt.

1.9 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Pflege der Landschaft

1.9.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

Die Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und grundstücksinternen Wegeflächen müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. als Pflasterflächen im Sandbett mit größeren Fugen/Rasenfugen oder Schotterrasen). Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen, wie z.B. Asphalt, Beton oder dergleichen.

1.9.2 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

- 1.9.2.1 Entlang der Bergstraße sind auf den Privatgrundstücken einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand zum Straßenrand darf nicht mehr als 1,5 m betragen und der Abstand untereinander nicht mehr als 14,0 m (Achsmäße). Pro angefangenen 400 m² Grundstücksfläche wird ein Baum vorgeschrieben.

- 1.9.2.2 Die Bereiche zwischen Straßenrand bzw. Stellplätzen und Gebäude sind gärtnerisch zu gestalten sowie intensiv und dauerhaft mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

1.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung

- 1.10.1 Die zur Herstellung der Straßeneinfassung notwendigen Betonfundamente (für Randstein o.ä.) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.
- 1.10.2 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 50 cm von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO)

2.1 Dächer

- 2.1.1 In den Gebieten mit den Ziffern 1 und 4 sind nur Satteldächer, in den Gebieten mit den Ziffern 2 und 3 sind nur Zeltdächer zugelassen.
- 2.1.2 Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
- 2.1.3 Als Dacheindeckungsmaterial sind nur rote oder rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine zulässig. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.
- 2.1.4 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,7 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,5 m betragen.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen insgesamt das Maß der halben Gebäudeseite nicht überschreiten. Schleppegauben sind bei Dachneigungen unter 38° unzulässig.

2.3 Farbgebung

Für die Außenflächen von Gebäuden gilt folgendes:

Glänzende Materialien oder Anstriche und grell-bunte Farben sind unzulässig.

2.4 Einfriedigungen

2.4.1 In den Gebieten mit den Ziffern 2, 3 und 4 sind zur Bergstraße hin keine Einfriedigungen zulässig.

2.4.2 Für die übrigen Grundstückseinfriedigungen in diesen Gebieten sind nur Maschendraht- oder Holzzäune in senkrechter Gliederung bis 1,50 m Höhe zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

2.5 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

2.6 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE UND HINWEISE

3.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

3.1.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

3.1.2 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.

3.1.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf dem Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Ortenaukreis ist im Rahmen des Kenntnissgabeverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur durch zugelassene Fachbetriebe (§ 19 1 WHG) errichtet werden. Ausnahmen hiervon regelt § 24 VAWS.

Solche Anlagen sind nach den Regelungen des § 23 VAWS durch zugelassene Sachverständige oder näher bestimmte Anlagen auch durch Fachbetriebe 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 ½ Jahre nach der letzten Überprüfung;
3. vor der Inbetriebnahme einer länger als 1 Jahr stillgelegten Anlage;
4. wenn die Prüfung wegen der Besorgnis einer Wassergefährdung angeordnet 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.

3.2 Altlasten

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im 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.

3.3 Grundwasserschutz

Grundwasser steht im vorliegenden Gelände nicht an.

3.4 Bodenschutz

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten

3.4.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

3.4.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.4.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.4.1.4 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.

3.4.1.5 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.

- 3.4.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.4.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
 - 3.4.2.1 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

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.

- 3.4.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.4.2.3 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 ist.
- 3.4.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.5 Hinweis des geologischen Landesamtes

Der Baugrund im Plangebiet wird von Grundgebirge gebildet, das örtlich von Hangschutt und vermutlich auch Auffüllung überdeckt ist.

Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Untergrund ist zu achten.

3.6 Denkmalschutz

- 3.6.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.
- 3.6.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

Freiburg, den 16.10.1997

Wolfach, den 16. Okt. 1997

Diétrich

.....
Die Planer

BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Moser

.....
Der Bürgermeister

