

Fassung vom 2017-02-21
Projekt Nr.: 2013-067

Anlage: 3
x. Fertigung



Stadt Wolfach
Hauptstraße 41
77709 Wolfach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung

Bebauungsplan : „Im Dorf“

**in der Fassung der 1. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-
vorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Wolfach,

Planer:

Bürgermeister:

Thomas Geppert

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im zeichnerischen Teil vom 14.05.1996 werden die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Dorf“ vom 14.05.1996 (siehe hierzu Anhang 1 dieser Schriftlichen Festsetzungen) für den **gesamten** Geltungsbereich wie folgt geändert bzw. ergänzt:

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Nebenanlagen

Unterziffer 3 (1) wird wie folgt geändert:

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im WA-Gebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 30 m² oder einen umbauten Raum von 20 m³ nicht überschreiten.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Unterziffer 4 (2) wird wie folgt geändert:

Die Fläche für Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Carports und Garagen wird im Sinne von § 19 (4) BauNVO auf max. 3/10tel der Grundstücksfläche begrenzt.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

Unterziffer 5 (2) entfällt ersatzlos

§ 9 Garagen

Überschrift wird wie folgt ergänzt:

Garagen/Carports

Ziffer 9 wird wie folgt ergänzt:

Weitere Carports/Garagen sind in Abhängigkeit der Grundstücksgröße außerhalb der überbaubaren Flächen, ausgenommen des Gewässerrandstreifens, wie folgt zulässig:

- Bei Grundstücksgrößen $\leq 500 \text{ m}^2$: zusätzlich 1 Einzelcarport/-garage
- Bei Grundstücksgrößen $> 500 \text{ m}^2$: zusätzlich 2 Einzelcarports/-garagen oder 1 Doppelcarport/-garage

Carports/Garagen, die an die Straßenbegrenzungslinie der Talstraße (K 5361) gestellt werden, müssen folgende Mindestabstände einhalten:

- Garagen/Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden: mindestens 2,00 m
- Garagen/Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden: mindestens 5,00 m

Carports/Garagen, die an die Straßenbegrenzungslinie der übrigen Verkehrsflächen gestellt werden, müssen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

Gemessen wird jeweils von der äußeren Dachkante bis zur Straßenbegrenzungslinie.

Auf das teilweise im zeichnerischen Teil ausgewiesene Zufahrtsverbot von der Kreisstraße K 5361/Talstraße wird verwiesen.

3.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 12 Dächer

Unterziffer 12 (4) wird wie folgt geändert:

(4) Dachgauben, Zwerchgiebel und dachfirstübergreifende Dachaufbauten

Dachgauben, Zwerchgiebel (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade und dachfirstübergreifende Dachaufbauten (ein- oder zweihüftig), jeweils mit gleichem Neigungswinkel wie das Hauptdach) sind zulässig.

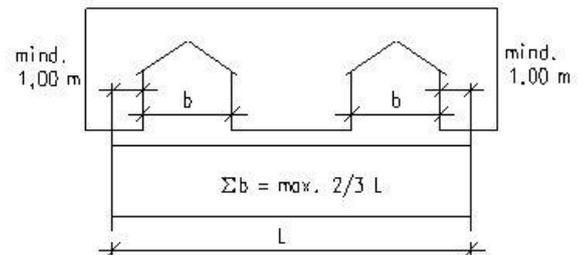
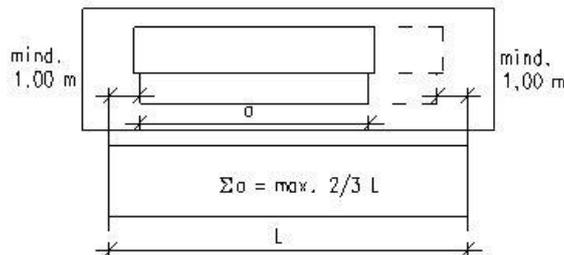
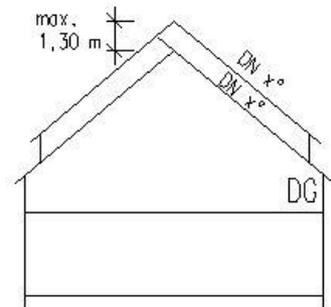
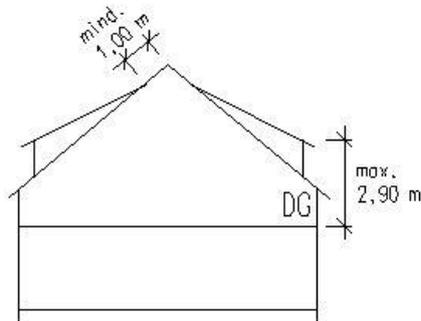
Die Länge von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

Der Abstand von Dachgauben oder Zwerchgiebeln zum First muss mindestens 1,00 m, in der Dachneigung gemessen, betragen.

Bei dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf der Versatz am First maximal 1,30 m, in der Senkrechten am First gemessen, betragen.

Die traufseitige Wandhöhe von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.



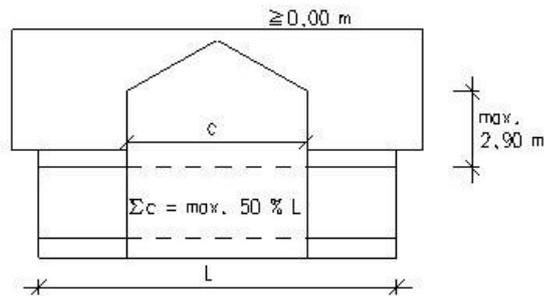
Wiederkehre

Wiederkehre (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) sind zulässig. Dabei sind Dachform und -neigung, einschließlich einem Flachdach, frei wählbar.

Die Länge von Wiederkehren, parallel zur Traufseite gemessen, darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Die Firsthöhe von Wiederkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die traufseitige Wandhöhe von Wiederkehren, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Wiederkehraußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.



§ 13 Fassadengestaltung

Ziffer 13 mit den Unterziffern 13 (1) – 13 (3) entfällt ersatzlos

§ 14 Garagen

Ziffer 14 wird wie folgt geändert:

Garagen sind mit einem Flachdach (begrünt) oder mit einem geneigten Dach zu bedecken, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

§ 16 Einfriedigungen

Unterziffern 16 (1) – 16 (3) entfallen ersatzlos

4.0 Nachrichtlich übernommene Hinweise

(1) Oberirdische Gewässer/Gewässerrandstreifen

Entlang des Grundmattbächles ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m, gemessen ab Oberkante Böschung, freizuhalten. Die in § 38 Wassergesetz enthaltenen Regelungen sind zu beachten.

(2) Hochwasserschutz

Bei Einzelbauvorhaben ist zu prüfen, ob sie neben einer baurechtlichen zusätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 3 Satz 1 WHG bedürfen.

Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis wird gemäß den Ergebnissen der Hochwassergefahrenkarten der Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 180/2, 180/5 und 2180/6 vom Kirnbach überschwemmt und durchflossen.

Bei den Grundstücksflächen entlang des Grundmattbächles und des parallel verlaufenden Wegs ist von einer erhöhten Gefährdung bei Starkregenereignissen auszugehen.

(3) Carports/Garagen entlang der Kreisstraße K 5361

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Kreisstraße 5361, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Hier gilt grundsätzlich § 22 Straßengesetz (StrG), der besagt, dass Hochbauten jeder Art längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m nicht errichtet werden dürfen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Im vorliegenden Fall kann jedoch seitens der Verkehrsbehörde eine Ausnahme von diesem Verbot zugelassen werden, da die Einhaltung der 15 m aufgrund der bestehenden Bebauung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Anbauverbotszone kann in diesem Fall im Allgemeinen auf 5 m reduziert werden.

Zudem wird für Carports/Garagen in der Festsetzung unter § 9 unterschieden, ob die Zufahrt parallel oder senkrecht zur Kreisstraße liegt. Bei paralleler Zufahrt ist ein Mindestabstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie aufgrund der Sichtverhältnisse erforderlich. Bei senkrechter Zufahrt ist ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie aufgrund der Sichtverhältnisse sowie des Stauraums erforderlich, da hier ausreichend Platz vor der Garage für ein- und ausfahrende Fahrzeuge vorgesehen werden muss, um einen Rückstau zu vermeiden.

Von der Verkehrsbehörde wird zudem darauf hingewiesen, dass zur Gewährung eines ausreichenden Stauraums ein Einfahrtstor an der Grundstücksgrenze nicht angebracht werden darf. Gemäß § 18 Abs.1 StrG in Verbindung mit § 16 StrG handelt es sich bei Zufahrten und Zugängen zur Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt um eine Sondernutzung. Art und Ausmaß der Einwirkung auf die Straße und die damit verbundene Einschränkung des Gemeingebrauchs sind zu überprüfen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden. Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Weiterhin ist eine ausreichende Sichtweite im Bereich der Ausfahrten auf die K 5361 immer zu gewährleisten. Die erforderlichen Sichtdreiecke müssen freigehalten werden, insbesondere hinsichtlich der Bepflanzungen. Dies und alle weiteren Einzelheiten sind über den Bauantrag mit der Verkehrsbehörde abzustimmen.

Aufgestellt: Lahr, 27.01.2017

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Anhang 1

Stadt Wolfach
Ortenaukreis

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Im Dorf" im Stadtteil Kirnbach

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 -

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet, (WA) § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil, Plan 1.1.
- (2) Für den, auf dem Grundstück Flst. Nr. 180/5 bestehenden, Schreinereibetrieb sind gemäß § 1(10) BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen bis zu der im zeichn. Teil (Plan 1.1) festgesetzten max. Grundfläche (GR) zulässig. Die, im angrenzenden WA- und MI-Gebiet zulässigen Lärmgrenzwerte (WA tags 55 dBA, MI tags 60 dBA), sind einzuhalten.

§ 2 Ausnahmen

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Ziffern 3 bis 5 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2 Ziffern 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (5) 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 Ausnahme 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.

- 3 -

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird bestimmt durch die maximale Grundfläche für bauliche Anlagen (in m²) sowie den Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe bei Hauptgebäuden. Zusätzlich wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Die Festsetzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1).
- (2) Die Fläche für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze wird im Sinne von § 19 (4) BauNVO auf max. 3/10tel der Grundstücksfläche begrenzt.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Beiderseits des Grundmattbächles ist ein Streifen von mind. 4 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers, von jeglicher neuen Bebauung freizuhalten. Hierzu gehören auch Anlagen wie z.B. Garagen, Gartenhütten, feste Zäune usw.

§ 6 Wand- und Firsthöhen

- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, sind die Obergrenzen der talseitigen und bergseitigen Wandhöhen festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen (in Gebäudemitte): talseits und bergseits jeweils von Oberkante vorhandenem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

- (2) Die Obergrenze der Firsthöhe beträgt max. 12,00 m soweit der zeichnerische Teil, Plan 1.1, nichts abweichendes vorsieht.

Die Firsthöhe wird gemessen (in Gebäudemitte) von Oberkante vorhandenem, talseitigen Gelände bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

§ 7 Bauweise

Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

- 4 -

- § 8 Stellung der baulichen Anlagen
- (1) Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.
 - (2) Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.
- § 9 Garagen
- Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- § 10 Mit Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
- (1) Auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 172, 174, 176, 180/1, 182/1, 182/2 und 182/3 ist ein Fahr- und Leitungsrecht ($fr_1 + lr_1$) zugunsten der Anlieger festgesetzt.
 - (2) Auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 173/3 ist ein Fahrrecht (fr_2) zugunsten des Flurstückes Nr. 310/1 sowie der Land- und Forstwirtschaft festgesetzt.
 - (3) Auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 310/1 ist ein Fahrrecht (fr_3) zugunsten der Land- und Forstwirtschaft festgesetzt.
 - (4) Auf dem Flurstück Nr. 182/3 ist ein Fahrrecht (fr_4) zugunsten der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke festgesetzt.
- § 11 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen
- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, sind auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzerverhaltensgebote gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 25 b BauGB für Bäume und Sträucher festgesetzt.
 - (2) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, sind auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 25 a BauGB für standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher festgesetzt. Je begonnene, versiegelte 100 m² Grundstücksfläche ist neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Auswahl hat aus der Pflanzenauswahlliste zu erfolgen (Anlage 2). Die Bepflanzung hat spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen.

- 5 -

- (3) Die privaten Grundstücksflächen beidseits des Grundmattbächles sind naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Gestaltung und Bepflanzung hat gemäß dem Wasserbaumerkblatt des Innenministeriums für den ländlichen Raum vom 30.06.1980 (Anlage 3) zu erfolgen.
- (4) Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern und Pflanzungen freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

3.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 12 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichnerischen Teil) sind mit einem Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach einzudecken. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Die Dachneigungen betragen mind. 35 ° bis max. 45 ° für Hauptgebäude.
- (3) Geneigte Dächer sind mit rotem bis rot-braunem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.
- (4) Dachaufbauten und Dachgauben sind nach Maßgabe der Anlage 1 zulässig.
- (5) Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.

§ 13 Fassadengestaltung

- (1) Fassaden sind in Putz mit eingeschnittenen Fenstern, Fachwerk mit geputzten Ausfachungen oder Holz oder in Kombination der drei genannten Fassadengestaltungen auszuführen.
- (2) Die zur Talseite gerichteten Fassaden sind horizontal oder vertikal mit Architekturelementen zu gliedern.
- (3) Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sind rein weiße Fassadenputze und -anstriche nicht zulässig.

- 6 -

§ 14 Garagen

Garagen sind mit einem Flachdach (begrünt) oder mit einem geneigten Dach zu bedecken.

§ 15 Grundstücksgestaltung

(1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände- verhältnisse so wenig als möglich beeinträchtigt werden. Die Gelände- verhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen. Bei Hangabgrabungen sind Sicherungs- maßnahmen für die Böschungen erforderlich.

(2) Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu be- schränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasser- durchlässige Beläge wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrassen u.ä. zulässig.

§ 16 Einfriedigungen

(1) Zulässig sind Einfriedigungen mit festen Materialien oder Hecken.

(2) Bei Verwendung von festen Materialien wird die maximale Höhe wie folgt festgelegt:

- entlang der öffentlichen Straße bzw. den Fahrrechtsflächen auf 1,25 m, Mindestabstand 0,50 m zu den Erschließungs- flächen.
- entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze auf 1,50 m.

(3) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten Oberkante Straße bzw. Fahrrechtsfläche sowie im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich die festgelegte Gelände- oberfläche.

§ 17 Antennenanlagen

Es ist unzulässig, mehr als eine Außenantennenanlage außerhalb je Gebäude anzubringen.

- 7 -

§ 18 Elektrische Anlagen

Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, sind die vorhandenen 0,4 kV-Leitungen nachrichtlich dargestellt. Die nach VDE 0211 notwendigen Sicherheitsabstände sind einzuhalten.

Hinweise:

- (1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Stadt Wolfach 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) Nach Angabe des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg steht im Untergrund des Plangebietes Granit an, der von vermutlich geringmächtigem Hangschutt bedeckt ist. Beim Aushub ist mit schwerem Fels (Klasse 7 der DIN 18300) zu rechnen.

- (4) 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 wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g WHG sind die Anforderungen der Anlagenverordnung 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 immissionsschutzrechtlichen 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 reduzieren.

- 8 -

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.

(5) Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

1. Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial, 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. Oberbodenmieten 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 abzuschleppen.
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.

- 9 -

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.

(6) Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

- 10 -

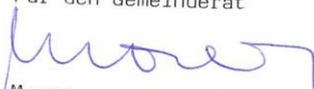
(7) 110 kV - Leitung

Über das Bebauungsplangebiet (Flst. Nr. 310/1) führt die 110 kV - Leitung Gutach UA / Schenkenzell UA des Badenwerks. Der Schutzstreifen dieser Leitung beträgt auf jeder Seite der Leitungsachse 18 m. Bauvorhaben, die innerhalb dieses Schutzstreifens liegen, müssen dem Badenwerk zur Stellungnahme vorgelegt werden.

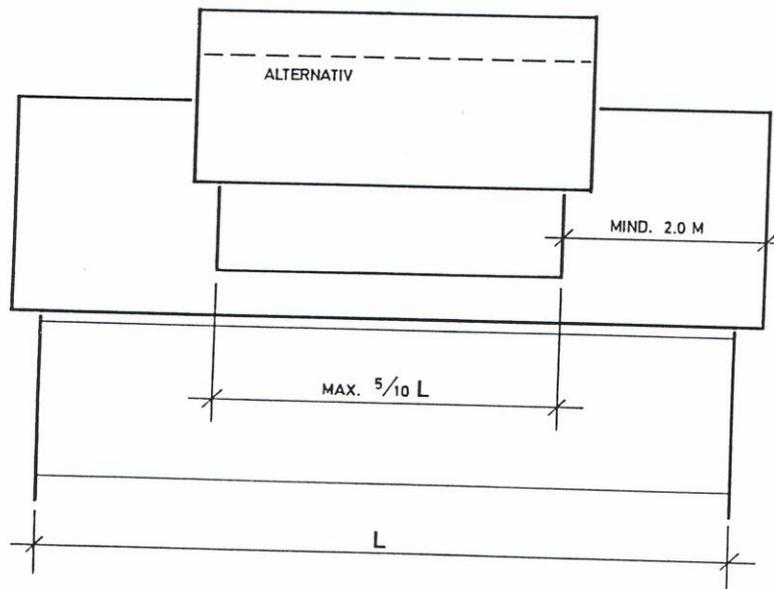
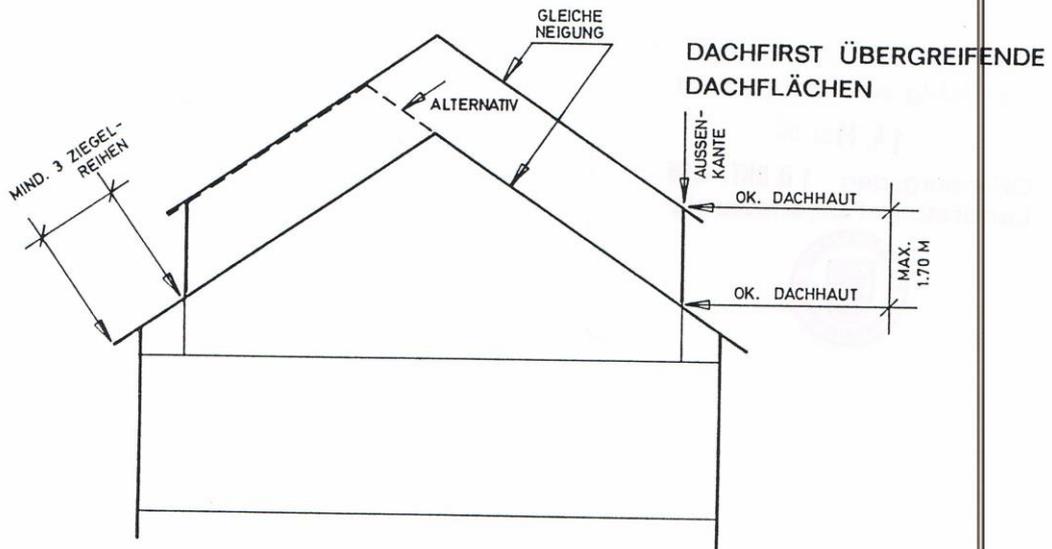
Wolfach, den 14. Mai 1996



Für den Gemeinderat

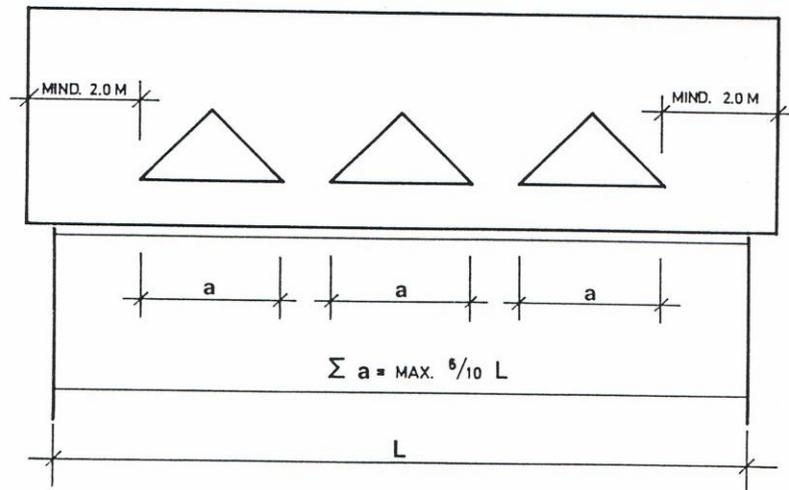
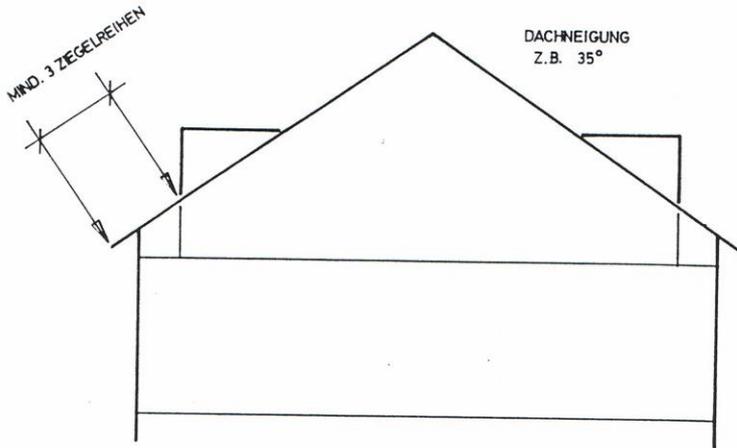

Moser
Bürgermeister

ANLAGE 1



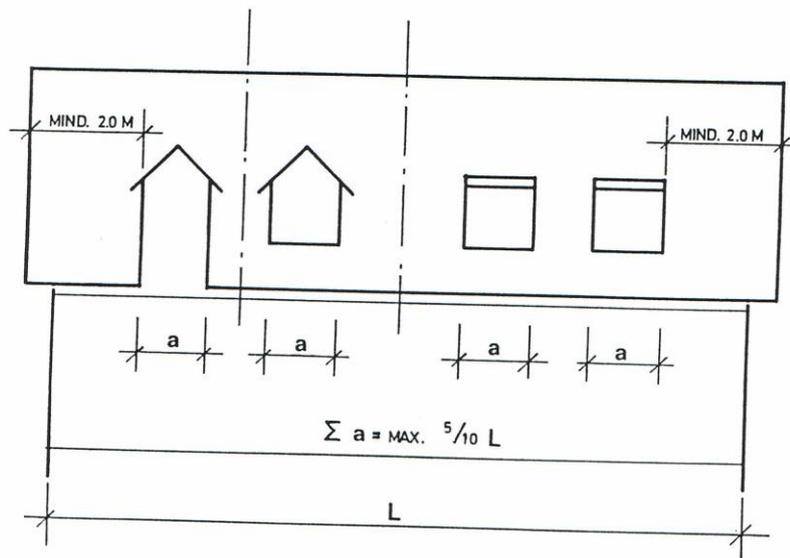
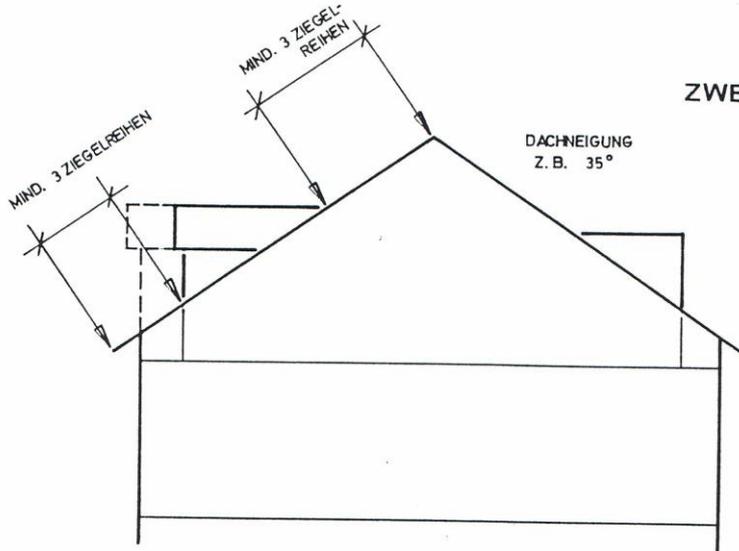
ANLAGE 1

DACHGAUPE

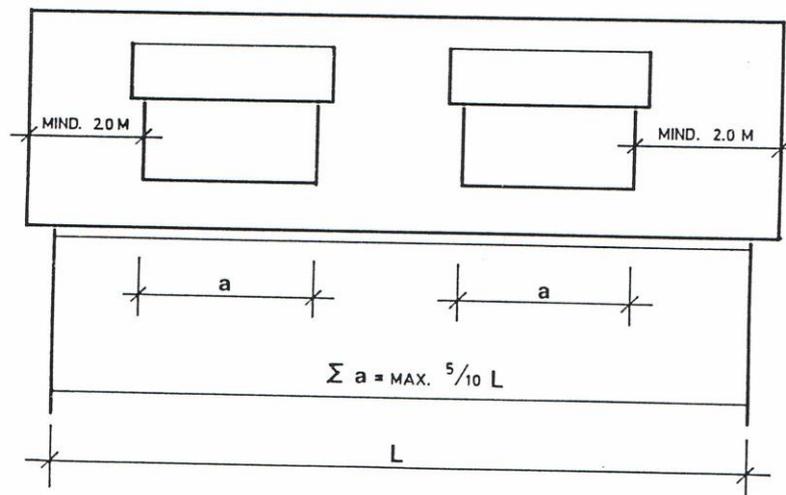
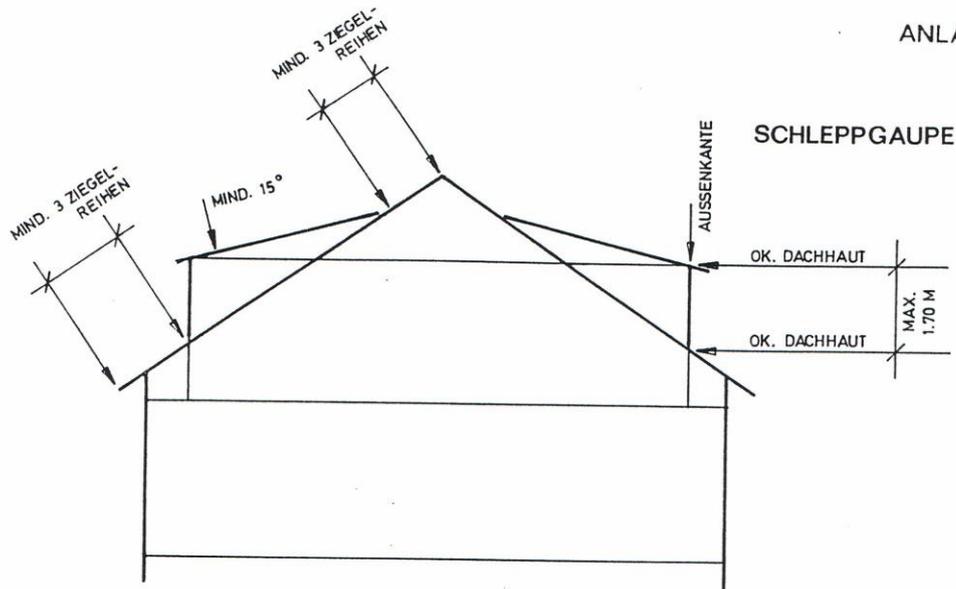


ANLAGE 1

ZWERCHGIEBEL / -HÄUSER
DACHGAUPEN



ANLAGE 1



Stadt Wolfach
Ortenaukreis

Anlage 2

Pflanzenauswahlliste

zum Bebauungsplan "Im Dorf" im Stadtteil Kirnbach

1. Gehölze für den Gartenbereich
(Feldgehölze, Bauerngartengehölze)

Acer campestre	Feldahorn
Amelancier lamarcki	Kupferfelsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa spec.	Flieder
Weigelia spec.	Weigelie

2. Landschaftsgehölzpflanzung
a) Vogelschutzgehölze

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

b) Weitere Gehölzarten; als Heister oder Hochstamm zu pflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

- 2 -

c) Gehölze für Spiel- und Spielplatzbereiche:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Gelber Hartriegel
Cornus avellana	Hasel
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**3. Obstbaum/Obstbaumwiese
Hochstämme; traditionelle, landschaftstypische Sorten, zum Beispiel**

Jacob Lebel
Roter Boskop
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette
Gellerts Butterbirne
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpel

4. Hochstämme für Straßenraum und Parkplatzbereich, sowie für die Unter- und Zwischenpflanzung geeignete Arten

Hochstämme:

Acer campestre	Feldahorn
Acer planatoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia x intermedia	Holländische Linde

Niedrige Gehölze:

Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Pachysandra terminalis	Schattengrün
Potentilla fruticosa spec.	Fingerkraut
Rosa nitida	Glanzrose
Vinca minor	Immergrün

Stauden:

Alchimilla mollis	Frauenmantel
Bergenia cordifolia	Bergenie
Hosta spec.	Funkie

- 3 -

5. Gehölze im Grabenbereich

Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Salix alba
Salix caprea
Salix triandra

Roterle
Hainbuche
Esche
Vogelkirsche
Silberweide
Salweide
Mandelweide

6. Rankpflanzen

Aristolochia durior
Clematis spec.
Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Jasminum nudiflorum
Parthenocissus

Pfeifenwinde
Waldrebe
Efeu
Kletterhortensie
Echter Jasmin
Wilder Wein

Anlage 3

AUSZUG AUS DEM WASSERBAUMERKBLATT DES MINISTERIUMS
FÜR LÄNDLICHEN RAUM VOM 30. JUNI 1980 (GABL S. 36&)

1 Ökologische Forderungen
1.1 Sicherung der Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt

Die Gewässer und ihre Uferzonen sind im allgemeinen hochwertigen Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt. Als Lebensräume sind zu unterscheiden:
- die Unterwasserzone mit dem Phyto- und Zooplankton, den Wasserpflanzen (z. B. Schwimm- und Tauchblätter) und den in ihr lebenden Tieren (z. B. Fische und Fischwanderer);
- der Mittelwasserbereich (Wasserwechsellzone) mit Röhrichtbeständen und den darin lebenden Tieren (z. B. Vögel, Amphibien und Insekten);
- die über die Uferlinie im Hochwasserbereich gelegene Überswasserzone mit Gräsern, Kräutern und Gehölzen sowie den in ihr lebenden Tieren (z. B. Säugetiere, Vögel, Reptilien und Insekten).

Die in diesen Zonen lebenden Tiere und Pflanzen und deren Lebensgemeinschaften sollen bei allen wasserbaulichen Maßnahmen nachhaltig geschützt werden. Dies gilt besonders für gefährdete oder im Bestand bedrohte Arten. Zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt sind die den Tieren und Pflanzen als Lebensräume (Biotope) dienenden Standorte, Nahrungsquellen, Nist-, Brut-, Laich-, Wohn- und Zufluchtgelegenheiten zu erhalten, zu pflegen und bei unvermeidlicher Inanspruchnahme oder Zerstörung möglichst rasch neu zu gestalten.

Bei wasserbaulichen Maßnahmen sollen
- in der Unterwasserzone Anpassungen an die für das jeweilige Gewässer charakteristischen Pflanzen- und Tierwelt, Unterstände, Gumpen, Buchten, Röhrenzonen, Sottrichgehäuse, Sandbänke, flache Kiesbereiche und ähnlich auch stielartige Beträuer sowie bei Fließgewässern Bereiche ruhiger und geringerer Fließgeschwindigkeit,
- in der Wasserwechsellzone und in der Überswasserzone ausreichend der Lebensansprüche von Vogelarten wie Wasserramsel, Eisvogel, Rohrschwärmer, Enten, Ral- len, Watvögel und anderen Vogelarten, kleintier- und großräumige Lebensstätten wie Verlandungs- und Flachwasserzonen, Feuchtbiosphäre, Nistgelegenheiten (z. B. Stelauer für Eisvögel oder Uferswalben), wech- selnde Uferbepflanzungen, Vogelgehölze und Vogel- inseln
erhalten oder neu gestaltet werden. Bei allen Gestaltungsmaßnahmen ist auf Vielfältigkeit und Vielgestaltigkeit zu achten.

1.2 Bauweisen des naturgemäßen Wasserbaus, Ufer-, Böschungs- und Sohlsicherungen

Nach § 2 Nr. 6 NatSchG sollen Bauweisen des naturgemäßen Wasserbaus bevorzugt werden. Dies sind Bauweisen mit lebenden und toten Baustoffen, die planztierisches Leben besiedeln kann, wie beispielsweise:
Sicherungen durch Lebendbau
- Lebendbaumaterialien mit Röhrichtern und Kräutern, Hölzern,
- Lebendbaumaterialien mit bewurzelungsfähigen Gehölzarten;
- Lebendbaumaterialien mit Gehölzarten;

Erfordern energiewirtschaftliche, landwirtschaftliche, aus- lungsbauliche, verkehrstechnische, wasserwirtschaftliche oder sonstige Vorhaben wasserbauliche Maßnahmen in oberirdischen Gewässern (Ausbau- und Unterbau- maßnahmen), sind die aus den fachlichen Zielen entstehenden Anforderungen mit ihren Folgewirkungen festzustellen und sorgfältig gegen die Anforderungen des Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Erholungs- sorge und Fischerei abzuwägen. Ist eine wasserbauliche Maßnahme im öffentlichen Interesse aus zwingenden Gründen notwendig, sind die sich hieraus ergebenden Anforderungen im allgemeinen vorrangig gegenüber anderen Anforderungen anzusehen.

Alle wasserbaulichen Maßnahmen sind so vorzunehmen, daß die Gewässer als wesentliche Bestandteile des Natur- haushalts und des Landschaftsbildes erhalten oder natu- r- und landschaftsgemäß neu gestaltet werden. Dabei sind die Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt zu sichern, die Bauweisen des naturgemäßen Wasserbaus anzuwen- den, die die Ufer naturgemäß zu gestalten und die fischer- lichen Belange zu berücksichtigen. Überdies sollen Maß- nahmen des naturgemäßen Wasserbaus die biologische Selbstreinigungskraft der Gewässer erhalten oder ver- bessern.

Oberstes Ziel aller Bau- und Gestaltungsmaßnahmen ist es, die Gewässer als lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen zu erhalten oder naturgemäß zu entwickeln. Sicherungen unter Verwendung von Natursteinen¹ wie
- Steinsatz,
- Setzpack (Steinpackung, Packlage, Vorlage, Rolli- rung);
Sicherungen unter Verwendung von Holz² wie
- Pfahlreihen
- Faschnahtbauweisen,
- Reuthäute;
Kombination der vorgenannten Sicherungen.

Keine Bauweisen des naturgemäßen Wasserbaus sind beispielsweise:
- Sicherungen aus Beton³ wie Ortbetonplatten, vorgefer-igte Platten, Sohlschalen, sowie Betonformsteine,
- Sicherungen aus Pflaster mit Unterbeton oder Beton- lügen,
- Sicherungen unter Verwendung von bituminösen Stoff- en⁴,
- Sicherungen unter Verwendung von Drahtgeflecht⁵, soweit diese Sicherungen nicht überdeckt oder mit Le- bendbauten kombiniert sind,
- Sicherungen unter Verwendung von Kunststoffen,
- Sicherungen unter Verwendung von Flächmatzen aus Kunststoffen⁶ und Holzschalen.

Diese Bauweisen dürfen nur dann und insoweit verwen- det werden, als die notwendigen Ufer-, Böschungs- oder Sohlsicherungen mit Bauweisen des naturgemäßen Was- serbaus nicht erreicht werden können. Der Einbau von Be- tonsteinen ist grundsätzlich zu vermeiden. Beton- rasensteine sind in der Überswasserzone nur ausnahms- weise zulässig. Steinsicherungen oder entsprechenden Absätzen quer zum Gewässer verlaufende Schwellen können die vorstehenden Bauelemente ersetzen.

Bauweisen des naturgemäßen Wasserbaus (z. B. ge- schlossene Bepflanzungen von Fließgewässern) oder sonstige Maßnahmen der naturgemäßen Gewässerg- staltung bedürfen in der Regel zusätzlicher Flächen. Diese sind in geeigneter Weise bereitzustellen. Es empfiehlt sich, entlang von schutzrelevanten Gewässern Uferstrei- fen zur Landschaftserhaltung und Landschaftsgestaltung (z. B. für Bepflanzungen) zur Erholungsvorsorge oder für wasserwirtschaftliche Zwecke (z. B. als Überschwem- mungsgelände nach § 32 WHG) auszuweisen.

1.3 Ufervegetation und Feuchtgebiete
Nach § 16 Abs. 1 NatSchG sind Eingriffe in Naß- und Feuchtgebiete, insbesondere Moore, Sümpfe, Tümpel, Bruch- und Auwälder, Streuwiesen oder Riedel, in die Ver- landungsbereiche öffentlicher stehender Gewässer (Seen, Teiche, Weiher) und die Ufervegetation und die Röhrichtbestände öffentlicher Fließgewässer unzulässig.

Nach § 18 Abs. 2 NatSchG kann die Naturschutzbehörde oder die Planfeststellungsbehörde im überwiegenden öffentlichen Interesse oder aus sonstigen wichtigen Gründen Ausnahmen zulassen, soweit für Schutzgebiete keine besonderen Vorschriften gelten. Eine ordnungsge- mäße Gewässerunterhaltung ist nicht als Eingriff aufzu- fassen, wenn sie nach Abschnitt 4 dieses Merkblattes durchgeführt wird.

Müssen Ufervegetationen, Ried- und Röhrichtbestände, Ufergehölze, Bruch-, Saum- oder Auwälder im überwie- genden öffentlichen Interesse oder aus sonstigen wichti- gen Gründen teilweise oder ganz beseitigt werden, sind möglichst rasch Ersatzpflanzungen in Form von Lebend- baumaßnahmen vorzunehmen.

Bepflanzungen sollen standortgemäß sein (§ 2 Nr. 9 NatSchG). Als Beispiel einer standortgemäßen Bepflan- zung dienen vergleichbare, nach Artensamenanzersetzung und Mischungsverhältnis befriedigende Röhricht- und Gehölzbestände. Hierzu gehören insbesondere gut aus- gebildete Altbestände, die auf vergleichbaren Standorten in der Umgebung anzutreffen sind. Fehlen entsprechende Beispiele, ist die Bepflanzung mit einprägnanten, ökologi- schen Standortskennzeichnung auf die örtlichen Gegebenhei- ten abzustimmen.

Für den Lebendbau an Gewässern sind u. a. folgende Pflanzenarten je nach Standort (vgl. auch Norm DIN 19657, Tabelle 9, 9, 10 und 11) geeignet:

- Röhricht und Kräuter
Schilfrohr (Phragmites communis),
Rohrgras (Phalaris arundinacea),
Wasserschwamm (Glyceria maxima),
Kalmus (Acorus calamus),
Schlanksegge (Carex gracilis),
Äsiger Igelkolben (Spartanium erectum),
Gelbe Schwertlilie (Iris pseudacorus),
Breitblättriger Rohrkolben (Typha latifolia),
Schmalblättriger Rohrkolben (Typha angustifolia);
bewurzelungsfähiges Riedgras von
Purpurweide (Salix purpurea),
Mandelweide (Salix triandra),
Korbweide (Salix viminalis),
Bruchweide (Salix fragilis),
Reifweide (Salix daphnoides);
Straucharten
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus),
Sanddorn (Hippophae rhamnoides),
Faulbaum (Rhamnus frangula),
Pflaumbäume (Elaeagnus europaeus),
Liguster (Ligustrum vulgare),
Hase (Corylus avellana),
Roter Hartriegel (Cornus sanguinalis),
Hundrose (Rosa canina),
Salweide (Salix caprea),
Holunder (Sambucus nigra),
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica);
Baumarten
Schwarzerle (Alnus glutinosa),
Silberweide (Salix alba),
Traubeneiche (Fagus sylvatica),
Esche (Fraxinus excelsior),
Silberpappel (Populus alba),
Stieleiche (Quercus robur),
Feldulme (Ulmus minor),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Bergahorn (Acer pseudoplatanus),
Winterlinde (Tilia cordata),
Vogelbeere (Sorbus aucuparia).

Pflanzungen sollen nach der Norm DIN 19657 erfolgen. Im allgemeinen ist mehrjährig zu pflanzen.

Die Fachbehörden des Naturschutzes (Naturschutz- beauftragter oder die Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege), die örtlichen Forstbehörden oder an- dere fachkundige Stellen können zur Beratung herange- zogen werden. Alle Pflanzungen sind während ihres Auf- wachses mindestens drei Jahre lang besonders nachhal- tig zu pflegen.