

Fassung vom 2016-11-16  
Projekt Nr.: 2016-038

Anlage: 2  
2. Fertigung



Stadt Wolfach  
Hauptstraße 41  
77709 Wolfach

## Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung

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

Ausgefertigt: Lahr/Wolfach, **17. Nov. 2016**.....

Planer:



Bürgermeister

Thomas Geppert



## 1. Allgemeines

### 1.1 Erfordernis der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Unterwöhrlehof“ im Stadtteil Kirnbach stammt aus dem Jahr 1986. Diesem wurde das in den 90-er Jahren gängige Gaubenmuster der Stadt Wolfach zu Grunde gelegt.

Im Rahmen von Dachausbaumaßnahmen mittels Einbau von Gauben hat sich gezeigt, dass die getroffenen Regelungen zu eng gefasst sind. SchlepPGAuben sind z.B. nicht möglich. Deshalb wurden bei zwei Bauanträgen in den Jahren 2003 und 2005 bereits Befreiungen im Vorgriff auf eine Bebauungsplanänderung erteilt.

Nun liegt ein weiterer Bauantrag zum Dachausbau vor. Gemäß den Festsetzungen ist dieser ebenfalls nicht zulässig. Dies gibt den Anlass, den Bebauungsplan zu ändern und die textlichen Festsetzungen (bauordnungsrechtlicher Teil) punktuell zu überarbeiten.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Diese Bebauungsplanänderung zielt darauf ab, hinsichtlich Fassaden- und Dachgestaltung von Hauptbaukörpern einen größeren Gestaltungs- und Nutzungsspielraum zu schaffen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu sichern, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Unterwöhrlehof“ zum 1. Mal geändert.

Der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Durch eine Öffnung der Festsetzungen hinsichtlich des Dachausbaus trägt dies zu einer möglichen Nachverdichtung im bestehenden Baugebiet und Schaffung weiteren Wohnraums bei. Deshalb wird dieses Änderungsverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Diese 1. Änderung gilt für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.



Bebauungsplan „Unterwöhrlehof“ - Geltungsbereich

#### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Das Baugebiet „Unterwöhrlehof“ ist realisiert. Es liegen daher lediglich noch die öffentlichen Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün im Eigentum der Stadt Wolfach.

#### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Stadt Wolfach bildet zusammen mit der Gemeinde Oberwolfach eine Verwaltungsgemeinschaft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Somit entwickelt sich diese Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Zweistufige Bauleitplanung) und bedarf daher keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

### **2. Inhalt der Planänderung**

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplans erstreckt sich lediglich auf die rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom Dezember 1986. Diese werden für den gesamten Geltungsbereich in drei Punkten (§ 12 – Dächer, § 14 - Einfriedigungen und § 16 - Fassadengestaltung) geändert.

#### **2.1 Änderung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften für den gesamten Geltungsbereich**

##### **2.1.1 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift: § 12 Dächer**

In mehreren erfolgten Bebauungsplanänderungen wurde in den letzten Jahren hinsichtlich der Dachgestaltung eine neue einheitliche Regelung aufgenommen. Da sich diese bewährt hat und einen sinnvollen Ausbau des Dachgeschosses unterstützt, wird sie im Rahmen dieser Änderung auch auf den Bebauungsplan „Unter-

wöhrlehof“ übertragen. Die bereits im Vorgriff genehmigten Gauben sind damit ebenfalls abgedeckt.

Künftig sind Dachaufbauten oder Wiederkehre generell zulässig. Hier werden nur die Mindestanforderungen z.B. hinsichtlich des Abstands zur Giebelwand und First oder der Länge geregelt.

### **2.1.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift: § 14 Einfriedigungen**

In § 14 Unterziffer (5) werden Einfriedigungen an Grenzen zu angrenzenden Wohngrundstücken geregelt. Sie sind auf eine Höhe von maximal 1,20 m und in ihrem Material auf Holzzäune und Heckenbepflanzung, ggf. mit Sockel, beschränkt. Diese Festsetzung ist nicht realitätsbezogen. Künftig sollen daher alle Einfriedigungen an diesen Grenzen nach LBO bzw. Nachbarrecht beurteilt werden. Die Regelungen straßenseitig zum öffentlichen Verkehrsraum bleiben jedoch unverändert bestehen (Unterziffer 3).

### **2.1.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift: § 16 Fassadengestaltung**

Im Bebauungsplan ist unter § 16 die Fassadengestaltung explizit hinsichtlich Gliederung und Material geregelt. Diese Festsetzungen entfallen im Rahmen dieser Änderung. Die Gestaltung kann künftig vom Bauherrn frei gewählt werden.

## **2.2 Verkehrsplanung / Abfallentsorgung**

An den öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich keinerlei Änderungen.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Die Grundstücksbesitzer/Bewohner können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

### **2.3 Technische Ver- und Entsorgung**

An den bestehenden Leitungsnetzen (Entwässerung im Trennsystem, Wasserversorgung, Elektrizität, Telekommunikation) ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung keine baulichen Veränderungen.

### **2.4 Kampfmittel**

Für das bestehende Baugebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt.

Der Stadt Wolfach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Baugebiet vor.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

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

Die Schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (bauordnungsrechtlicher Teil) in der Fassung vom Dezember 1986 werden punktuell geändert. Zur besseren Handhabung befinden sie sich nachrichtlich als Anhang 1 hinter der Änderung der Schriftlichen Festsetzungen (Anlage 3 dieser 1. Bebauungsplanänderung).

Der bisher gültige gemeinsame zeichnerische Teil bleibt von dieser Bebauungsplanänderung gänzlich unberührt.

#### **4. Umweltverträglichkeit**

Da es sich bei dieser 1. Änderung des Bebauungsplans um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, 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.

Eingriffe, die auf Grund dieser Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Die grünplanerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Gesamtgebiet bleiben weiterhin unverändert rechtskräftig.

#### **5. Auswirkungen**

##### **5.1 Infrastruktur**

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

##### **5.2 Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

##### **5.3 Kosten**

Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen lediglich Planungskosten für das Änderungsverfahren.

## 6. Nachrichtlich übernommene Hinweise

### 6.1 **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“**

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen. Der aktuelle Stand kann im Internet unter: [www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de) eingesehen werden.

### 6.2 **Altlasten**

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.

### 6.3 **Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Stadt Wolfach umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags 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](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### 6.4 Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden Gesteine des Grundgebirges (Paragneis, Flasergneis) den Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt: Lahr, 25.10.2016

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin