



STADT WOLFACH

Ortenaukreis

Ergänzungssatzung „Schirrleberg“

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1:	Übersichtskarte	1:25.000
Anlage 2:	Begründung	
Anlage 3:	Lageplan	1:500
Anlage 4:	Gutachtliche Stellungnahme- Straßenverkehrslärm-Immissionsschutz	
Anlage 5:	Öffentlich-rechtlicher Vertrag	

Ergänzungssatzung „Schirrleberg“ Verfahrensvermerke

17.12.2003	öffentlicher Aufstellungs- und Billigungsbeschluss im Gemeinderat
15.01.2004	öffentliche Bekanntmachung im Bürger-Info
28.01.2004	Informationsveranstaltung
28.01. – 01.03.2004	Offenlage
22.01.2004	Trägeranhörung; Frist vom 29.01.2004 bis 01.03.2004
Überarbeitung des Entwurfs	
23.03.2005	erneuter Billigungsbeschluss in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates
31.03.2005	erneute öffentliche Bekanntmachung im Bürger-Info
11.04. – 25.04.2005	erneute öffentliche Auslegung
29.03.2005	erneute Trägeranhörung, Frist vom 11.04. – 25.04.2005
erneute Überarbeitung des Entwurfs durch Änderungswünsche der Eigentümer	
01.07.2005	Einholung der schriftlichen Zustimmung der Eigentümer
27.07.2005	Satzungsbeschluss in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates
11.08.2005	Vorlage an das Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung
08. Okt. 2005	In Kraft Treten der Ergänzungssatzung nach öffentlicher Bekanntmachung im Bürger-Info



Satzung der Stadt Wolfach zur

Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich "Schirrleberg"

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718), in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), hat der Gemeinderat der Stadt Wolfach in öffentlicher Sitzung am 27.07.2005 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Schirrleberg“ werden im Lageplan (Anlage 3) festgelegt.

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Bereich „Schirrleberg“ wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

- Flurstück Nr. 641 (teilweise)
- Flurstück Nr. 642 (teilweise)
- Flurstück Nr. 643/1 (teilweise)
- Flurstück Nr. 621
- Flurstück Nr. 357/1 (teilweise)

Bei den Flurstücken Nr. 621 und 357/1 handelt es sich um Verkehrsflächen.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Schirrlberg“ sind im Lageplan vom 27.07.2005 (Anlage 3) dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

2. Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse / Kniestock

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dabei muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Der Kniestock darf dabei maximal 1,30 m aufweisen, gemessen von OK Dachgeschoss Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

3. Bauweise

Einzelhäuser

4. Neu überbaubare Grundstücksflächen

Die neu überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan vom 27.07.2005 festgesetzt.

Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Lageplan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

6. Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Auf jedem Privatgrundstück muss bei einer Neubebauung eine Regenwasserzisterne errichtet werden. Die Dimensionierung des jeweiligen Regenwasserspeichers richtet sich nach den Regelwerken des ATV. Der zulässige Drosselüberlauf kann im Westen dem Langenbach zugeführt werden.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind im Lageplan durch Einschrieb angegeben.

8. Passive Lärmschutzmaßnahmen

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind, unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die nach Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße aus den Lärmpegelbereichen. Dies betrifft die Fassaden, die den Lärmpegelbereichen III und IV zugeordnet sind. Siehe hierzu Anlagen Nr. 3 und 4 des Schalltechnischen Gutachtens.

Für die Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf Flurstück Nr. 642 gilt ergänzend die Auflage, dass in das Dachgeschoss auf der Ost- und Südseite keine Aufenthaltsräume integriert werden dürfen. Eine entsprechende Baulast ist vom Eigentümer zur Erreichung einer Baugenehmigung zu unterschreiben.

9. Hochwasserschutzmaßnahmen

Die Gebäude müssen auftriebssicher und bis zur Hochwasserspiegellage (271,66 m+NN) wasserdicht (weiße Wanne) ausgebildet werden.

Im Rahmen des Baugesuchs muss, in Abhängigkeit der Planung, der Retentionsverlust durch Baukörper und ggf. Geländeauftrag innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs ermittelt werden. Dieser Verlust muss an anderer Stelle, ebenfalls innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs, durch Geländeabflachung ausgeglichen werden.

10. Bepflanzungs-/ Begrünungsmaßnahmen

Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche, die neu bebaut wird, muss mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Auf der im Lageplan ausgewiesenen privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern, die neu errichtet werden, müssen begrünt werden, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Dachgestaltung von Hauptgebäuden

Die Hauptgebäude sind mit einem Sattel- oder Krüppelwalmdach, mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes, und mit einer Neigung zwischen 35 und 45° auszubilden.

2. Gestaltung der befestigten Flächen

Oberirdische Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Fußwegeflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen oder porenoffene Pflastersteine.

§ 6 Bestandteile

1. Die Ergänzungssatzung besteht aus:

- a) Lageplan, Maßstab 1:500,
in der Fassung vom 27.07.2005
- b) Gutachtliche Stellungnahme – Straßenverkehrslärm-Immissionsschutz,
in der Fassung vom 28.11.2003
- c) Öffentlich-rechtliche Vereinbarung
vom 14.04.2005

2. Beigefügt sind:

- a) Begründung zur Ergänzungssatzung
in der Fassung vom 27.07.2005
- b) Übersichtskarte, Maßstab 1:25.000,
in der Fassung vom 27.07.2005


§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wolfach, den 27. Juli 2005


.....
Gottfried Moser, Bürgermeister



Ordnungswidrigkeit
gemäß § 7 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit
§ 1 Abs. 2 LBO der Landesregierung
Ordnungswidrigkeit
27.07.2005

LANDRAT MIT
ORTSBAUREIS
- Baurechtsstelle -

