

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Unterwöhrlehof II" 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 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 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. 56).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 1. April 1985 (GBl. S. 51), vom 22. Februar 1988 (GBl. S. 55), vom 8. Januar 1990 (GBl. S. 1) und vom 17. Dezember 1990 (GBl. S. 426), in der jeweils gültigen Fassung.

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1).

### § 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

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

(2) Im Mischgebiet (MI) ist die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Nutzungsart 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 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.

### § 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

§ 5 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (OK.-Rohboden des Garagen- bzw. Zugangsgeschosses) für neu zu errichtende Gebäude kann bis zu max. + 1,20 m betragen.

Die Sockelhöhe ist bezogen auf Gebäudemitte und Hinterkante Gehweg/Schrammbord der Straße.

§ 6 Höhe baulicher Anlagen

(1) Im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) sind als Obergrenzen festgesetzt.

H 1 Traufhöhe talseits - max. 6,00 m  
bergseits - max. 3,50 m  
Firsthöhe max. 275,60 m ü. NN.

H 2 Traufhöhe max. 6,25 m von OK. Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

H 3 Traufhöhe talseits - max. 9,00 m  
bergseits - max. 3,50 m  
Zusätzliche Begrenzung der Wandhöhe (Traufhöhe + Sockelhöhe) talseits von OK. festgelegtes Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut auf max. 9,75 m.

Die Traufhöhe wird gemessen:

Talseits - von Oberkante Rohboden des untersten Geschosses (Garagen- bzw. Zugangsgeschoß) bis Schnittpunkt Aussenwand mit Oberkante Dachhaut.


Bergseits - von Oberkante Rohboden des unterhalb des Dachraumes liegenden Vollgeschosses bis Schnittpunkt Aussenwand mit Oberkante Dachhaut.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 8 Bauweise

Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist als offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt:

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im zeichnerischen Teil mit  gekennzeichnet

§ 9 Stellung der baulichen Anlagen

(1) Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.

§ 10 Garagen und Stellplätze

(1) Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

(2) Weitere Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

§ 11 Mit Leitungsrechten belastete Flächen

Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, sind die mit einem Leitungsrecht (lr) zugunsten der Stadt Wolfach belasteten Flächen besonders gekennzeichnet.

§ 12 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

(1) Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind Erhaltungsgebote für vorhandene Bäume festgesetzt.

(2) Im öffentlichen und privaten Bereich sind im zeichnerischen Teil Pflanzgebote für hochstämmige (standortgerechte, heimische) Bäume festgesetzt. Eingetragene Baumstandorte sind verschiebbar, wenn dies Leitungstrassen oder Einfahrten erfordern.

(3) Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

### 3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### § 13 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 35° bis max. 45° für Hauptgebäude.
- (3) Geneigte Dächer sind mit rotem bis rotbraunem Dach-eindeckungsmaterial zu bedecken.
- (4) Dachaufbauten und Dachgauben sind nach Maßgabe der Anlage 1 zulässig.
- (5) Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.

#### § 14 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.

#### § 15 Garagen

- (1) Garagen, die bergseits der Erschließungsstraße, außerhalb des Hauptgebäudes in das Hanggelände hineingeschoben werden, sind, soweit der zeichnerische Teil nichts anderes vorsieht,
  - mit Humus zu bedecken und zu bepflanzen
  - oder
  - mit Platten zu belegen (Terrasse) und mit Pflanzstreifen zu begrünen
- (2) Alle übrigen Garagen sind mit einem Flachdach (begrünt) oder mit einem geneigten Dach zu bedecken.

§ 16 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 bis 1,25 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 wasser-durchlässige Beläge wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä. zulässig.

§ 17 Einfriedigungen

- (1) Zulässig sind Einfriedigungen mit festen Materialien oder Hecken.
- (2) Bei Verwendung von festen Materialien wird die maximale Höhe (soweit der zeichn. Teil, Plan 1.1, nichts abweichendes vorsieht) wie folgt festgelegt:
  - entlang der Straße auf 1,25 m, Mindestabstand 0,50 m zur öffentlichen Fläche,
  - entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze auf 1,50 m.
- (3) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich die festgelegte Geländeoberfläche.

§ 18 Antennenanlagen

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

## § 19 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen.

### 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) 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 § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m<sup>3</sup> übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

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.

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

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen

vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

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

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. 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.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
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 Boden-schutzbehörde 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 (gemeinde-eigenen) 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

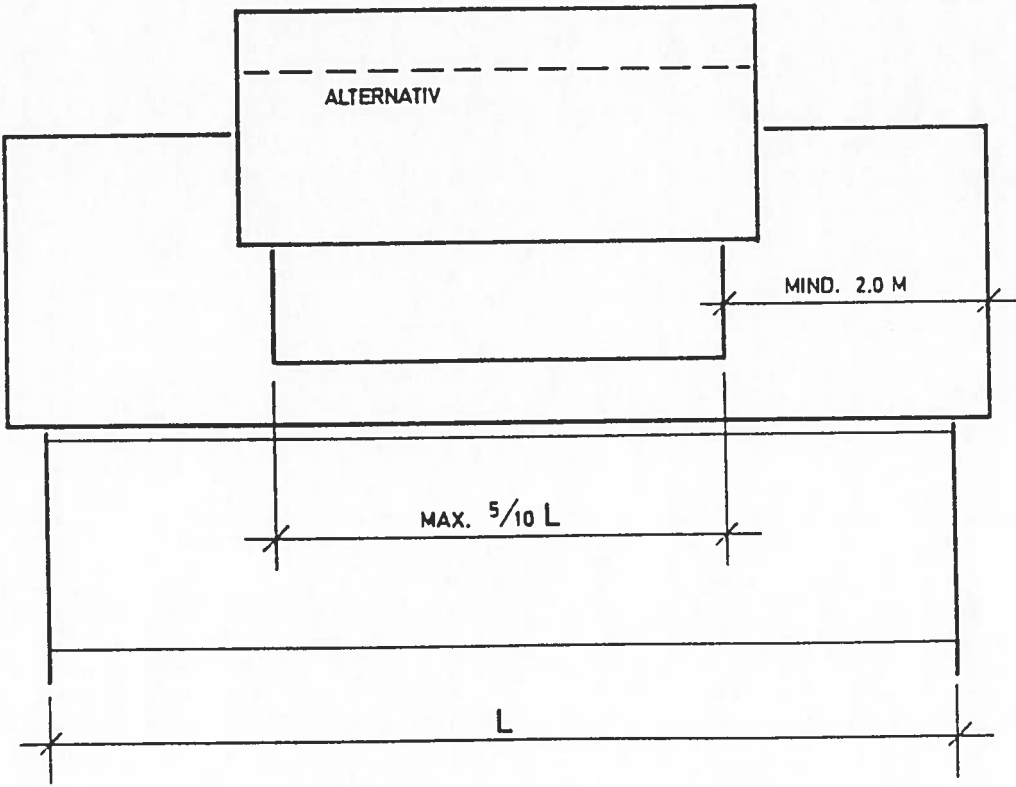
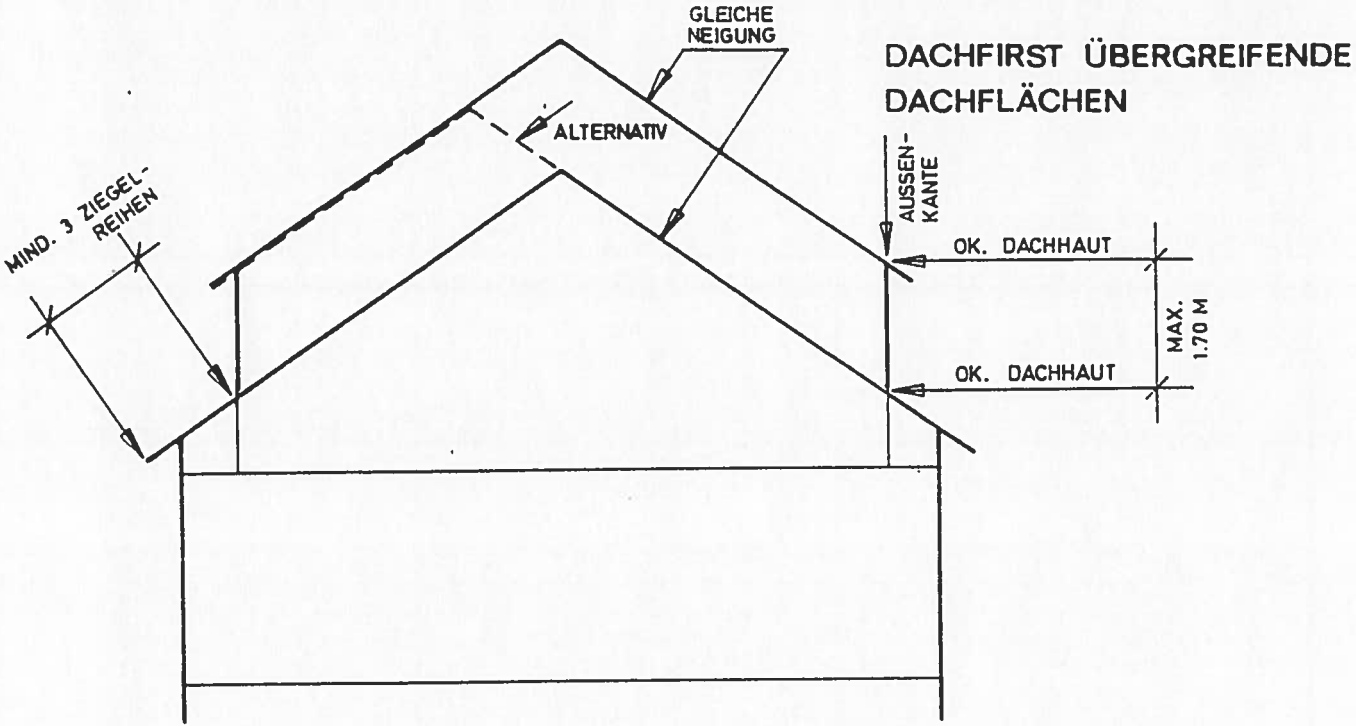
Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Wolfach, den 31. Mai 1994

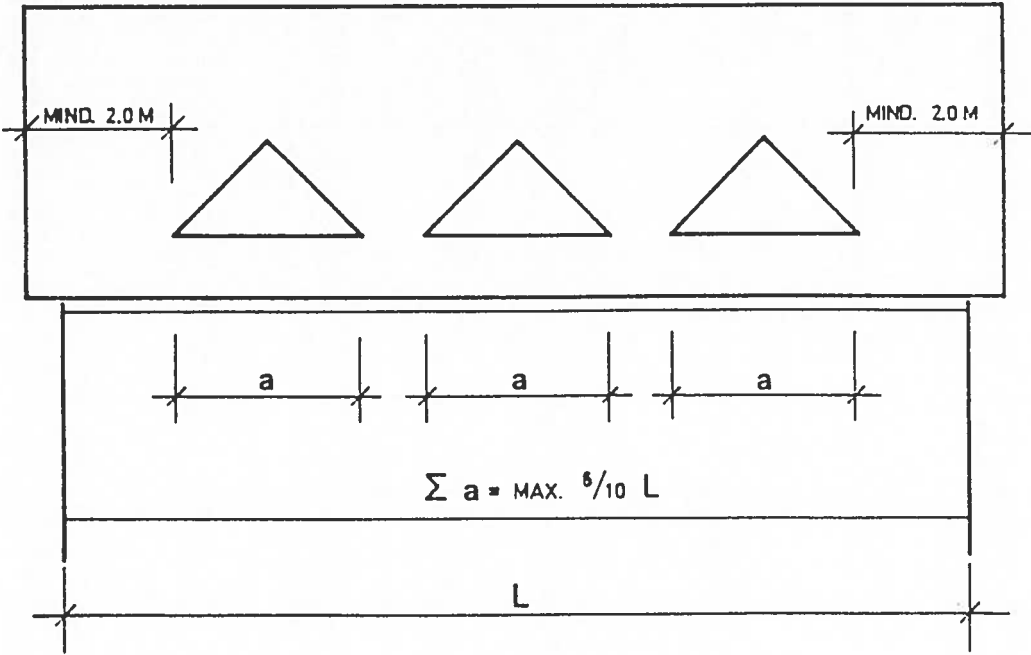
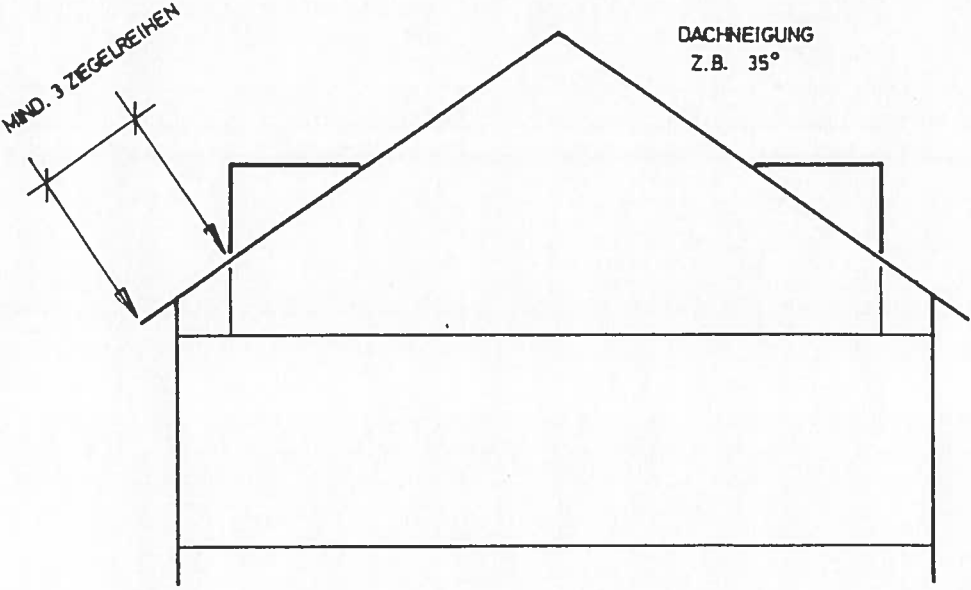
Für den Gemeinderat:



  
Moser  
Bürgermeister

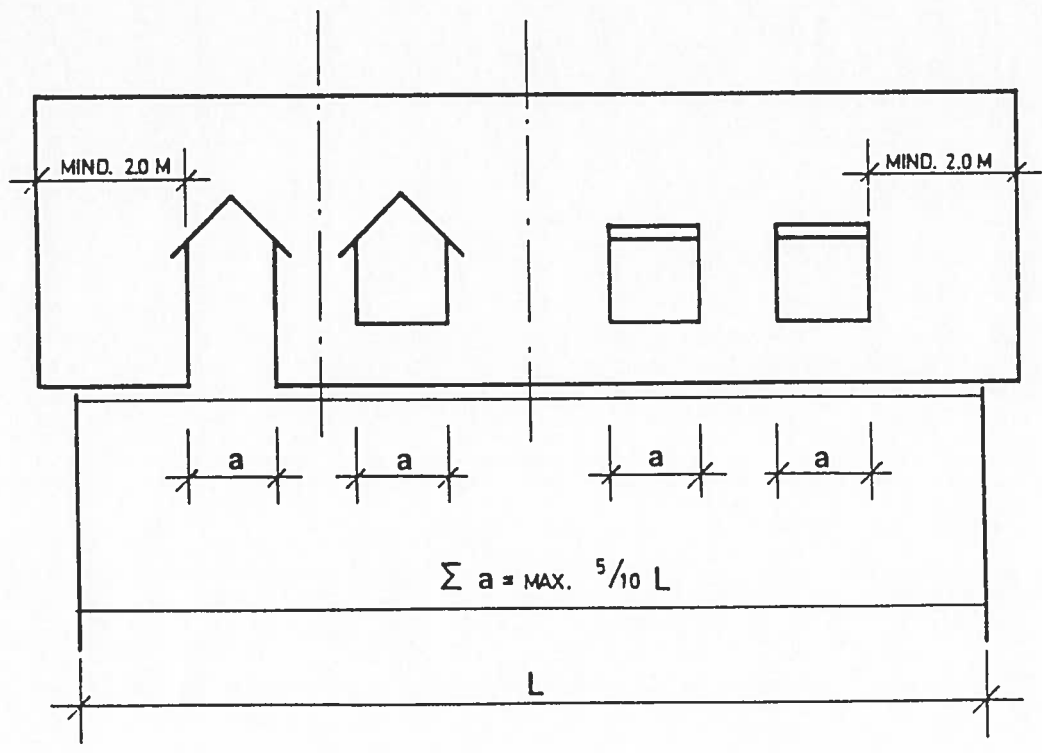
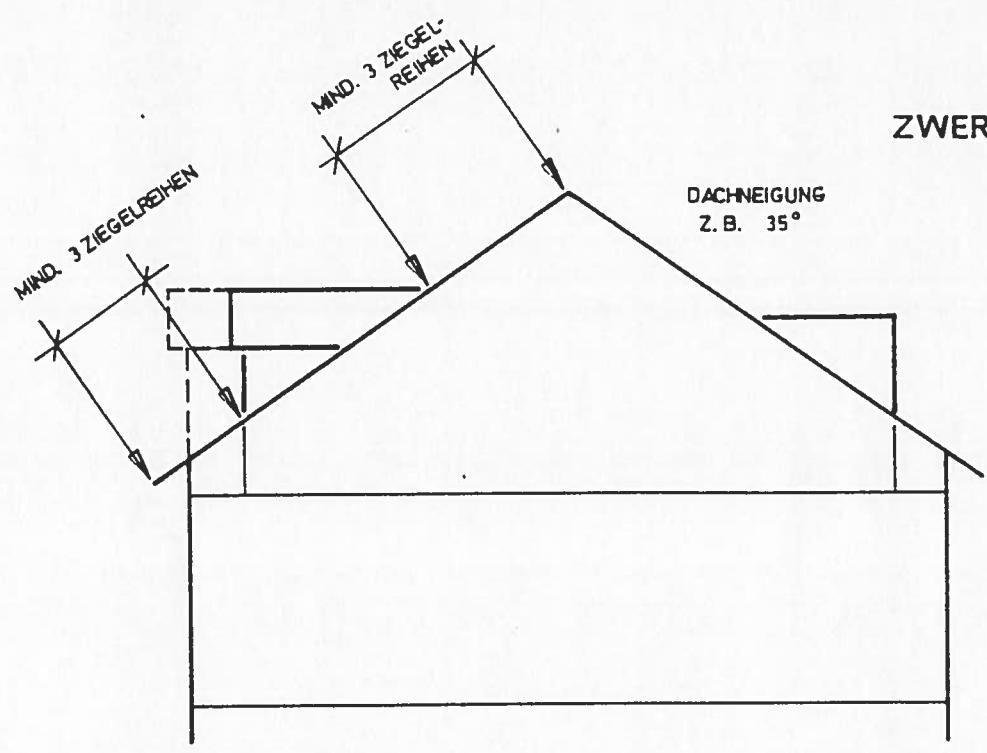


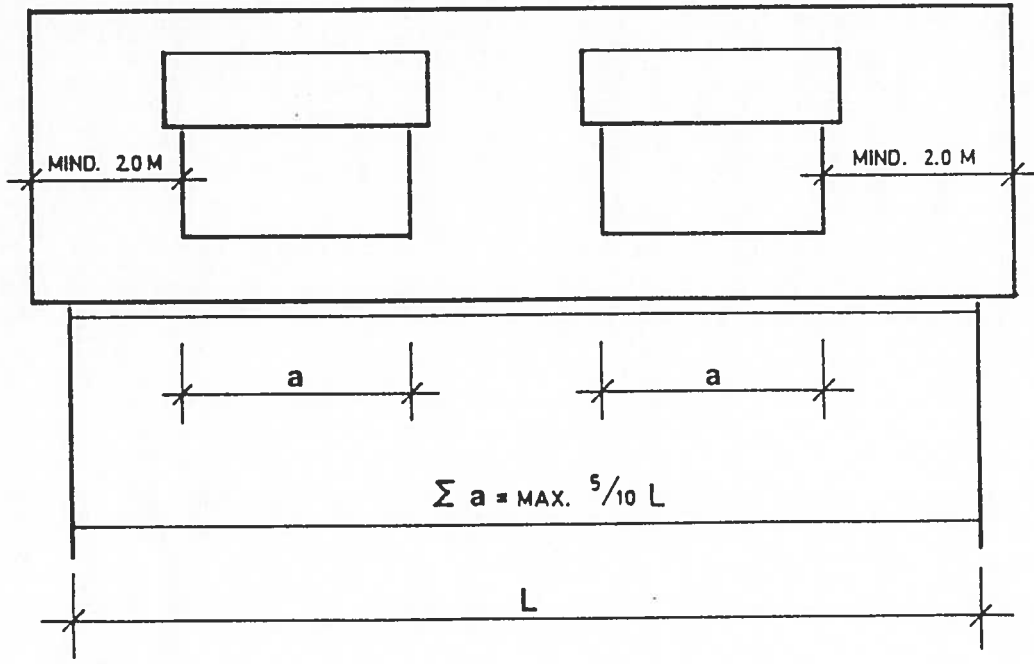
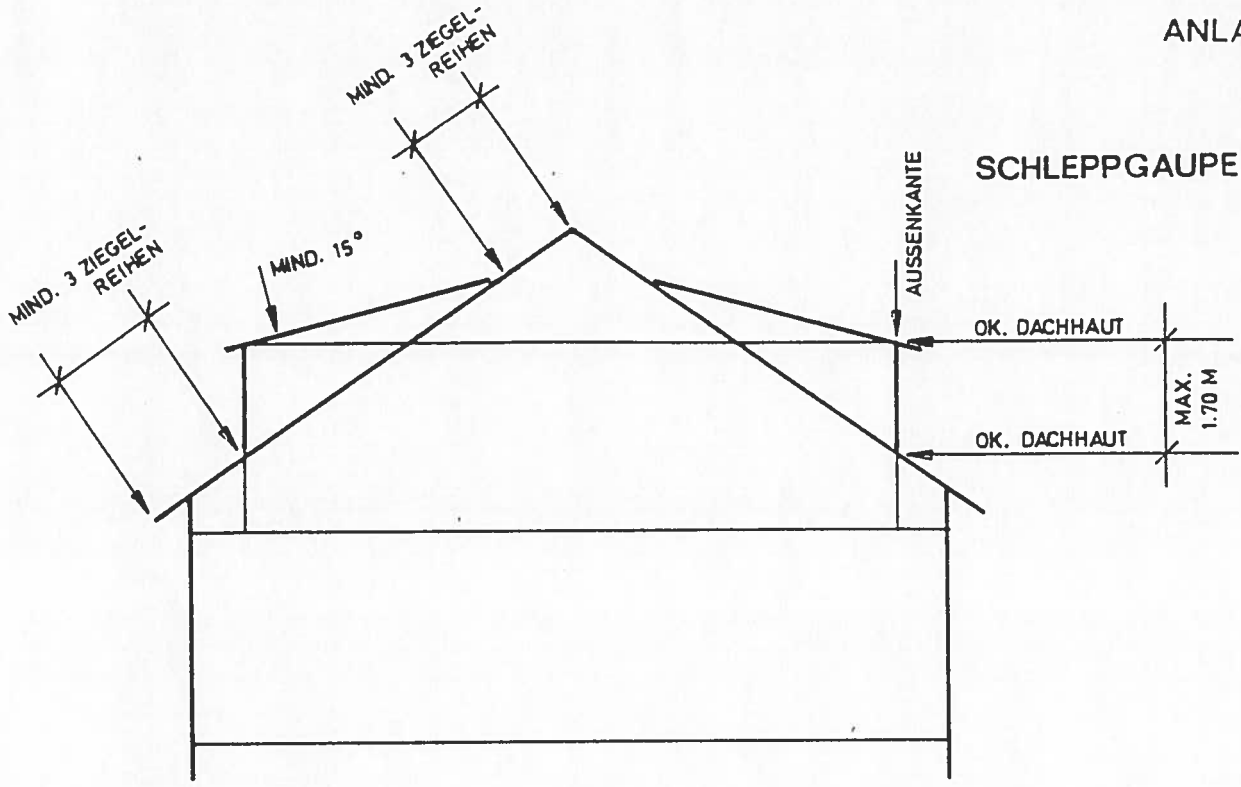
DACHGAUPE



ZWERCHGIEBEL / -HÄUSER

DACHGAUPEN





**Bebauungsplan** genehmigt  
~~Änderungsplan~~  
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 01. JULI 1994



LANDRATSAMT  
ORTENAUKREIS  
- Baurechtsbehörde -

A handwritten signature in black ink, appearing to be "H. K.", is written over the official text.