

 **Stadt Wolfach**
Hauptstraße 41
77709 Wolfach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : „St. Roman“
in der Fassung der 1. Änderung
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Wolfach,

Planer:

Bürgermeister:

Thomas Geppert

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung werden die Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung vom 14.12.1988 für den Änderungsbereich wie folgt geändert, ergänzt bzw. aufgehoben:

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 5 Stellplätze und Garagen

Unterziffer (1) wird wie folgt neu gefasst:

- (1) Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 3,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m. Diese Maße werden jeweils von der äußeren Dachkante gemessen.

§ 11 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

als § 11 b wird neu eingefügt:

§ 11b Beleuchtung

- (1) Die private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm, zielgerichtet und insektenverträglich zu installieren. Es sind Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger und warmem (bernsteinfarbenem) Licht zu verwenden. Die Leuchtkörper sind zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude anzubringen, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen müssen nach oben abgeschirmt sein, um Streulicht zu vermeiden.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de



3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 14 Fassadengestaltung

§ 14 entfällt ersatzlos

§ 15 Garagen

§ 15 entfällt ersatzlos

Aufgestellt: Lahr, 04.05.2022

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Anhang 1

Stadt Wolfach
Ortenaukreis

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "St. Roman" im Stadtteil Kinzigtal

1. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1 - 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I, S.2253).

§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl.I, S.1763), geändert durch Verordnung vom 30. Dezember 1986 (BGBl.I, S. 2665).

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl.I, S. 833).

§§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S.770, ber. GBl. 1984, S.519), geändert durch Gesetz vom 1. April (GBl. S.51).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
- Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche/Friedhof, Pfarrhaus
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 18a BauGB)

- 2 -

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind nur Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zulässig.

§ 2 Ausnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4(3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig und somit nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 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 gehören, sind zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichn. Teil des Bebauungsplans (Plan 1.1) festgesetzt.
- (2) Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht festgesetzt.

§ 5 Stellplätze und Garagen

- (1) Im zeichn. Teil des Bebauungsplans (Plan 1.1) sind die Flächen für Garagen mit einer schwarz-rot gestrichelten Linie besonders gekennzeichnet.
- (2) Garagen, im zeichn. Teil mit "Ga im Gebäude" bzw. "Ga im UG" festgesetzt, sind ausschließlich innerhalb der Gebäude zulässig, sofern keine alternativen Standorte zugelassen sind.



- 3 -

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichn. Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 7 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe für neu zu errichtende Gebäude (Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß) beträgt max. 0,50 m über OK Erschließungsweg (gemessen in Gebäudemitte).

§ 8 Stellung der baulichen Anlagen

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

(2) Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

§ 9 Bauweise

(1) Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), im zeichn. Teil mit 0 gekennzeichnet. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

(2) Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zulässig, im zeichn. Teil mit  gekennzeichnet.

(3) Besondere (abweichende) Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO mit der Maßgabe, daß das Gebäude auf der Grundstücksgrenze errichtet werden darf. Im zeichn. Teil mit b gekennzeichnet.

§ 10 Flächen, die mit einem Fahr- und Leitungsrecht belastet sind

Im zeichn. Teil (Plan 1.1) sind mit einem Fahrrecht, zugunsten eines beschränkten Personenkreises, zu belastende Grundstücksflächen mit fr besonders gekennzeichnet.



- 4 -

§ 11 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

- (1) Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, soweit als möglich, zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch neue, standortgerechte Bäume zu ersetzen.
- (2) Im öffentlichen und privaten Bereich sind im zeichn. Teil Pflanzgebote für hochstämmige (standortgerechte, heimische) Bäume festgesetzt.
- (3) Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 12 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt talseits 9,50 m.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante vorhandenem Gelände (gemessen wird in der Mitte der Gebäudeseite) bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

§ 13 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichn. Teil) sind mit Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach einzudecken. Die Firstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Die Dachneigung beträgt min. 35° bis max. 50°.
- (3) Geneigte Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln einzudecken.
- (4) Dachaufbauten, wie stehende Gauben, Schleppegauben, Dreiecksgauben sind zulässig.



§ 14 Fassadengestaltung

- (1) Fassaden sind in Putz mit eingeschnittenen Fenstern, Fachwerk mit geputzten Ausfachungen oder in 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 und Doppelgaragen sind in die Baukörper zu integrieren oder direkt mit Satteldächern zu bedecken. Flachdächer sind nicht zulässig. Die Dachneigungen orientieren sich an denen des Hauptdaches.
- (2) Vor jeder Garage ist, soweit als möglich, ein Stauraum von mind. 5,0 m anzuordnen. Erlauben die beengten Grundstücksverhältnisse eine solche Lösung nicht, ist das Garagentor mit einem elektrischen Toröffner auszustatten.
- (3) Das Material zur Befestigung der Oberflächen der Vorplätze ist dem der öffentlichen Flächen anzupassen.

§ 16 Einfriedigungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche kann erfolgen durch:
 - a) Heckenbepflanzung mit heimischen Sträuchern, max. 1,25 m Höhe.
 - b) Holzlatten-Zaun, max. 1,25 m Höhe.
 - c) Rasenkantsteinen.

- 6 -

(2) Als rückwärtige und seitliche Einfriedigungen sind zulässig:

- a) Heckenbepflanzung mit heimischen Sträuchern, max. 1,50 m Höhe.
- b) Holzlatten-Zaun, max. 1,50 m Höhe.

§ 17 Antennenanlage

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

§ 18 Elektrische Anlagen

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

§ 19 Bauen in Waldnähe

Aus Sicherheitsgründen sind Kamine von Gebäuden, die in Waldnähe errichtet werden, gegen Funkenflug zu sichern.

Hinweise:

Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister usw.) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.

Wolfach, den 14. DEZEMBER 1988

Für den Gemeinderat:



(Züfle, Bürgermeister)