

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"HOFBAUERNWEG" DER STADT WOLFACH, ORTENAUKREIS**

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO, § 73 LBO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Nebenanlagen

Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind unzulässig. Die übrigen Nebenanlagen bleiben davon unberührt.

1.3 Vollgeschoss

Zu der im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen Anzahl der Vollgeschosse kann ein weiteres Vollgeschoß im Untergeschoß zulässig sein, sofern es sich aus dem natürlichen Geländeverlauf ohne weitere Abgrabungen ergibt (I+UG bedeutet ein normales Vollgeschoß zuzüglich 1 Vollgeschoß im Untergeschoß). Die Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses im Dachraum ist durch den Einschrieb DG gekennzeichnet.

1.4 Gebäudehöhen

1.4.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Traufhöhe im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist dabei das anschließende Straßenniveau (Hinterkante Verkehrsfläche) in Höhe der Gebäudemitte (d.h. bei Doppelhäusern die gemeinsame Grundstücksgrenze). Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut.

1.5 Bauweise

1.5.1 In den in den Nutzungsschablonen mit E bezeichneten Gebieten wird innerhalb der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt:

- zulässig sind **nur Einzelhäuser**

1.5.2 In den in den Nutzungsschablonen mit D bezeichneten Gebieten wird innerhalb der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt:

- zulässig sind **nur Doppelhäuser**

1.5.3 In den in den Nutzungsschablonen mit **E + D** bezeichneten Gebieten wird innerhalb der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt:

- zulässig sind **Einzel- oder Doppelhäuser**

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

1.6.1 In der Ausnahme ist eine Überschreitung der Baugrenzen im Gebiet mit der Nutzungsschablone Nr. 1 für eingeschossige Gebäudeteile zulässig, sofern die Flächen als Café, Bäckerei, o.ä. genutzt werden und die Überschreitung nicht mehr als 50 qm beträgt.

1.7 Garagen und Stellplätze

1.7.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der im Zeichnerischen Teil mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.7.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen aus dem umliegenden Gelände nicht herausragen und sie sind zu begrünen.

1.7.3 Offene, nicht überdeckte Stellplätze sind in den Gebieten mit den Nutzungsschablonen Nr. 3 bis 7 nur in direktem Anschluß an die Verkehrsfläche zulässig. In den Gebieten mit den Nutzungsschablonen Nr. 3 bis 6 dürfen in der Summe nicht mehr als 3 Stell- oder Garagenplätze pro Grundstück angelegt werden.

1.7.4 Die notwendigen Stellplätze für die Gebiete mit den Nutzungsschablonen Nr. 1 und 2 dürfen nur in der als Parkdeck ausgewiesenen Fläche oder in Tiefgaragen untergebracht werden. Hiervon ausgenommen sind die notwendigen Stellplätze für Café-Nutzung im Gebiet mit der Nutzungsschablone Nr. 1. Hier dürfen in der Ausnahme maximal 6 oberirdische Stellplätze in der Vorzone zwischen Planstraße und Baugrenze (gegenüber des Parkdecks) für die spezielle Café-Nutzung angelegt werden.

Seiten- oder Rückwände bzw. Flächen des Parkdecks, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind zu beranken oder anderweitig zu begrünen.

1.8 Verkehrsflächen

Wie im "Zeichnerischen Teil" näher dargestellt, werden die inneren Erschließungsstraßen des Plangebietes als verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 (4a) StVO festgesetzt.

1.9 Führung von Versorgungsleitungen

Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz.

1.10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die im Zeichnerischen Teil mit dem Einschrieb "lr1" näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für die Brunnenleitung der Gewerbeschule zu belasten.

Die im Zeichnerischen Teil mit dem Einschrieb "lr2" näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für die Gas- und Wasserleitung sowie für den Mischwasserkanal zu belasten.

1.11 Flächen für Aufschüttungen

Der Vorgartenbereich zwischen Gebäude bzw. vorderer Bauflucht und Straße ist auf Höhe der Oberkante der fertigen Straßendecke aufzufüllen.

1.12 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Pflege der Landschaft

1.12.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

Die Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und grundstück-internen Wegeflächen müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. als Pflasterflächen im Sandbett mit größeren Fugen/Rasenfugen oder Schotterrasen). Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen, wie z.B. Asphalt, Beton oder dergleichen. Die Dächer von Garagen sind, soweit diese nicht in das Wohngebäude integriert sind, zu begrünen.

1.13 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.13.1 Die im Zeichnerischen Teil durch Eintrag von Kreuzchen näher bestimmten Einzelbäume sind als hochstämmige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Von den angegebenen Standorten kann bis zu 2,00 m abgewichen werden.

1.13.2 Je Grundstück ist darüberhinaus mindestens ein weiterer mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Empfohlen wird, lokale Obstsorten zu verwenden.

- 1.13.3 Entlang der südwestlichen Baugebietsgrenze ist eine Eingrünung des Ortsrandes in Form von Busch- und Baumgruppen vorzunehmen.
Je angefangene 10 m Grundstückslänge ist mindestens eine Baumgruppe, bestehend aus mindestens 2 mittelgroßen, einheimischen Laubbäumen (in der Regel Obstbäume) mit Strauchunterpflanzung, anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

1.14 Erhaltung von Bäumen

Die im Zeichnerischen Teil durch Eintrag von ausgefülltem Innenkreis näher bestimmten, vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten. Der Mindestabstand von Neubebauung zur Stammachse bestehender Bäume muß mindestens das Maß des Kronendurchmessers betragen. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

1.15 Dächer

- 1.15.1 Für alle Wohngebäude sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes zugelassen.
- 1.15.2 Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
- 1.15.3 Als Dacheindeckungsmaterial sind nur rote oder rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine zulässig. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.
- 1.15.4 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,7 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,5 m betragen.
- 1.15.5 Hangaufwärts liegende Garagen, die nicht im Gebäude integriert sind, sind mit begrünten Flachdächern auszuführen.
- 1.15.6 Das Parkdeck ist mit zwei Satteldächern, jeweils über den Stellplätzen, zu versehen.

1.16 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Die Summe mehrerer Aufbauten darf das Maß der halben Dachlänge (gemessen entlang der Traufe) nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.17 Farbgebung

Für die Außenflächen von Gebäuden gilt folgendes:

Glänzende Materialien oder Anstriche und grell-bunte Farben sind unzulässig.

1.18 Einfriedigungen

- 1.18.1 Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen sind nicht zulässig.
- 1.18.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind **nur** Maschendraht- oder Holzzäune in senkrechter Gliederung bis 1,50 m Höhe zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

1.19 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

1.20 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE UND HINWEISE

2.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

- 2.1.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit
 - reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)
 - aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagenvorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.
- 2.1.2 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.

- 2.1.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

2.2 Altlasten

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2.3 Grundwasserschutz

Grundwasser steht im vorliegenden Gelände nicht an.

2.4 Bodenschutz

2.4.1 Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten

- 2.4.1.1 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.

- 2.4.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

- 2.4.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

- 2.4.1.4 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.
- 2.4.1.5 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.
- 2.4.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 2.4.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 2.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
- 2.4.2.1 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
- 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.
- 2.4.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 2.4.2.3 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 ist.
- 2.4.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.5 Maßnahmen zur Reduzierung der Regenwasserabflußmenge und zur Schonung des Trinkwassers

Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu mindern, wird empfohlen, die Dachwässer zu sammeln und zur Gartenbewässerung sowie als Brauchwasser für die Toilettenspülung zu verwenden.

2.6 Denkmalschutz

2.6.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.

2.6.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

2.7 Hinweis des geologischen Landesamtes

Unter Hangschutt unbekannter Mächtigkeit steht Grundgebirge an, das als schwerer Fels vorliegt. Bei Wasserführung der Deckschichten ist mit Stabilitätsproblemen der Baugrubenböschung zu rechnen.

Freiburg, den 21.09.1994

Wolfach, den 21. Sep. 1994

.....
Der Planer



.....
Der Bürgermeister

(Moser)

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner-Dietrich-Schoettle
Oberlinden 7, 79098 Freiburg