

Tisavorlage 16.10.96

ZR 178/96

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"VORSTADT QUARTIER II"
DER STADT WOLFACH

*Version, die am
16.10.96 als Sitzung
beschlossen wurden.
29.09.97
Jankke*

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung (Bebauungsplan Bl. 2) werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden festgesetzt:

1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß Bestand
gem. § 4 BauNVO
2. Kerngebiete (MK)
gem. § 7 BauNVO

Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahl, der Anzahl der zwingend vorgeschriebenen Vollgeschosse bzw. den Bestand. Im mit D gekennzeichneten Dachraum ist ein Vollgeschoß zulässig.

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN
gem. § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im zeichnerischen Teil durch die im Typenschnitt dargestellte maximal zulässige Traufhöhe und die Dachneigung festgesetzt.

**4. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO**

Die Bauweise ist im Geltungsbereich als abweichende Bauweise festgesetzt. Sofern die überbaubare Grundstücksfläche es zuläßt, muß an die rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden. Soweit die überbaubaren Flächen und die Traufhöhen eingehalten werden, werden die Abstandsflächen auf die im zeichnerischen Teil dargestellten nicht überbaubaren Flächen reduziert.

**5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
gem. § 23 BauNVO**

Entsprechend der Eintragung im Plan sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien gem. § 23 Abs. 2 + 3 BauNVO bestimmt.

**6. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO**

1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrrad- und Müllunterstände und Tiefgaragenabfahrten sowie im Allgemeinen Wohngebiet bereits bestehende Nebenanlagen.
2. Versorgungsanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Firstrichtung entsprechen.

**8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**

In den Kerngebieten sind oberirdische Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der Baugrenzen und nur auf den im Plan dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Entlang der Vorstadtstraße sind Längsparkplätze, wie im zeichnerischen Teil dargestellt, festgesetzt.

**9. MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Im Bereich der Vorstadtstraße wird innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (Arkade).

10. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entlang der Vorstadtstraße sind zwischen den Längsparkern Pflanzgebote für hochstämmige Bäume festgesetzt. Art und Größe sind dem Quartier IV anzugleichen.

Bei allen Baumpflanzungen muß die unbefestigte Baumscheibe mindestens 4 m² groß sein und mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die äußere Gestaltung der Gebäude ist der Gestaltungssatzung der Stadt Wolfach vom 16.05.91 anzupassen.

2. GEBÄUDEHÖHEN
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Typenschnitt festgesetzt. Die Höhenlage entlang der Vorstadtstraße bestimmt sich nach dem Ausbauplan der Straßenbauverwaltung.

3. DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachneigung beträgt für die Neubauten 45° + 3°. Von der festgesetzten Dachneigung darf in Sonderfällen für untergeordnete Bauteile abgewichen werden. Für die Dacheindeckung gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Wolfach.

4. **ANTENNEN**
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Antennen sind als Gemeinschaftsantennen (max. 1 Antenne pro Gebäude) an der der öffentlichen Straßenseite abgewandten Dach- und Fassaden-
seite anzubringen. Bei einer Verkabelung des Gebietes sind Antennen
auf Dächern unzulässig.

5. **NIEDERSpannungsLEITUNGEN**
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

6. **ABSTÄNDE**
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO

In den mit abweichender Bauweise festgesetzten überbaubaren Grund-
stücksflächen muß, sofern diese nicht eine Abweichung erfordert, an
die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden.
Soweit die überbaubaren Flächen und die Traufhöhen eingehalten werden,
werden die Abstandsflächen auf die im zeichnerischen Teil dargestell-
ten nicht überbauten Flächen reduziert.

III. **NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. **HINWEISE**

Nachstehend sind Hinweise über Wasserversorgung, Entwässerung, Müllab-
fuhr, Bodenfunde und der Hinweiskatalog des Amtes für Wasserwirtschaft
und Bodenschutz aufzunehmen.

LANDESDENKMALAMT VOM 13.02.96

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist bei eventuellen Bodenfunden
das Landesdenkmalamt sofort zu benachrichtigen.

LRA ORTENAUUKREIS - GESUNDHEITSAMT -

Aufgrund der Lärmbelästigung durch die Vorstadtstraße sind Aufent-
halts- und Schlafräume möglichst zum Innenbereich anzuordnen. Ansons-
ten werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

LRA ORTENAUUKREIS - AMT FÜR UMWELTSCHUTZ -

Das Merkblatt "Bebauungsplan" (Dez. 92) sowie "Zusammenfassung der
Veranstaltungen des Regierungspräsidiums Freiburg zur Umsetzung der
naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG in der
Bauleitplanung" sind zu beachten.

16.10.96

- 5 -

LRA ORTENAUKREIS - AMT FÜR UMWELTSCHUTZ - VOM 18.07.96

1. Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb über den bekannten höchsten Grundwasserständen zu wählen. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf das Kellergeschoß zu verzichten.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und betriebssicher auszuführen. Soweit diese unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür eine Erlaubnis und somit ein wasserrechtliches Verfahren notwendig.

2. ATTLASTEN

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.