

## **Schriftliche Festsetzungen**

**a) zu dem Bebauungsplan „Vorstadt Quartier III –  
1.Änderung“**

**und**

**b) zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
„Vorstadt Quartier III – 1.Änderung“**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB):**

#### **§ 1**

##### **Ziffer I.2 (Maß der baulichen Nutzung)**

##### **wird wie folgt geändert:**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl bzw. durch den Bestand. Im mit D gekennzeichneten Dachraum ist ein Vollgeschoss zulässig.

#### **§ 2**

##### **Ziffer I.10 (Mit gegenseitigen Nutzungsrechten zu belastende Flächen)**

##### **wird wie folgt geändert:**

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

Das Geh- und Fahrrecht im Bereich des Hofes zugunsten Flst. Nr. 321 entfällt.

Zwischen den Baufenstern der Flst. Nr. 331 und 325/1 wird ein Gehrecht für Anwohner festgesetzt.

#### **§ 3**

##### **Ziffer I.11 S. 5 (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen - Innenhof)**

##### **wird wie folgt geändert:**

Die Stellplätze im Hof grenzen direkt an die westlichen Grundstücke an.

**Die anderen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Vorstadt Quartier III“ bleiben in der bisherigen Form bestehen.**

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§74 LBO):**

### **§ 1**

#### **Ziffer II.1 (Äußere Gestaltung der Gebäude) wird wie folgt geändert:**

Die äußere Gestaltung der Gebäude ist der Gestaltungsatzung der Stadt Wolfach vom 16.05.1991 anzupassen.

Die Garagen sind mit einem Flachdach zu versehen, das zu begrünen ist. Die Stellplätze können auch als Carports mit Flachdächern ausgeführt werden. Werden sie als Carports realisiert, so ist das Flachdach zu begrünen.

### **§ 2**

#### **Ziffer II.6 (Gestaltung der unbebauten Flächen) wird wie folgt geändert:**

Die als private Grünflächen ausgewiesenen Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächenplatz benutzt werden.

Die Kfz-Stellplätze im Hof sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens möglichst weitgehend erhalten bleibt (Rasenpflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke, etc.), wenn nicht eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist.

Durch das Grundstück 325/7 wird ein Geh- und Fahrrecht für Anwohner festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt entlang des Kurgartens entfällt.

## **III. Nachrichtlich übernommene Hinweise:**

**(die bisherigen „Nachrichtlichen Festsetzungen und Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB“ werden komplett aufgehoben und durch die unten aufgeführten Hinweise ersetzt)**

### **III.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: November 2005 und Zwischenbilanz 14.Mai 2001 (der jeweils neueste Stand des Merkblattes ist im Internet unter [www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de) zu finden).

#### **III.1.1 Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d.h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.

Soweit in Anhängen zur VAWS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

### III.1.2 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

### III.1.3 Abwasserbeseitigung

Regenwasserspeicherung:

Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser auf eigenem Grundstück in Zisternen zu Brauchwasserzwecken zu speichern. Das Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Dächern soll den Regenwasserspeichern nicht zugeführt werden.

Regenwassernutzung:

Das gespeicherte Regenwasser kann beispielsweise für Bewässerung, Reinigung oder Toilettenspülung genutzt werden.

### III.1.4 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen, Altlasten oder sogenannte A-Flächen (Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht) vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, Teer, etc.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

### III.1.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbar Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind

durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Bauphase sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu melden.

Hinweise:

Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

### III.1.6 Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen muss gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen verzichtet bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufgefüllt werden.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen – wie z. B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung – erforderlich. In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

### **III.2 Denkmalschutz**

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Archäologische Denkmalpflege ist gem. § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Regierungspräsidium Freiburg ist ebenfalls hinzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

### **III.3 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom AG (s. Lageplan, Anlage 2). Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit

dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **III. 4 Stromversorgung**

Im Geltungsbereich befinden sich Kabeltrassen des E-Werks Mittelbaden (s. Lageplan, Anlage 3). Es wird darauf hingewiesen, dass vor Grabarbeiten im Bereich der Kabeltrassen vom ausführenden Tiefbauunternehmen Einsicht in die Kabelpläne zu nehmen ist.

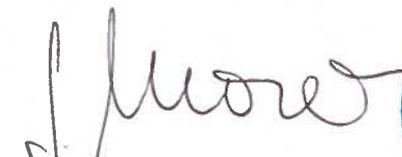
### **III.5 Gasversorgung**

Im Planbereich sind Versorgungsleitungen der badenova verlegt. Sollten bei der Maßnahme Leitungen von der badenova freigelegt oder beschädigt werden, so muss die badenova benachrichtigt werden.

### **III.6 Geotechnik**

Der Baugrund im Planareal baut unter einer unterschiedlich mächtigen Auelehmdecke von vorwiegend rolligen Talablagerungen auf. Es wird mit keinen besonderen Baugrundproblemen gerechnet, doch muss auf setzungsempfindliche bindige Einschaltungen und die zu erwartenden Grundwasser-Höchststände innerhalb der Talablagerungen geachtet werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder der Bauarbeiten (z.B. bodenphysikalische Kennwerte, erdstatische Nachweise, Sicherungsmaßnahmen, etc.) ist frühzeitig ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

Wolfach, den 14.07.2006

  
G. Moser  
Bürgermeister

