

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "HETZELHOF" IN HALBMEIL,
ORTSTEIL KINZIGTAL, DER STADT WOLFACH, ORTENAUKREIS**

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO**

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden sämtliche Ausnahmen nach § 4 (3) ausgeschlossen.

1.2 Nebenanlagen

Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur zulässig bis zu einem Bruttorauminhalt von maximal 25 cbm. Die übrigen Nebenanlagen bleiben davon unberührt.

1.3 Vollgeschosse

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.**

Für die Gebäude, die von der Dörflestraße erschlossen sind, ist der untere Bezugspunkt der tiefste Punkt des vorgefundenen natürlichen Geländes. Für die Gebäude, die von der neuen Planstraße erschlossen sind ist der untere Bezugspunkt die anschließende Straße. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut.

Die angegebenen Traufhöhen sind an allen Gebäudeecken einzuhalten.

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****

1.6 Garagen und Stellplätze

- 1.6.1 Garagen oder überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der im Zeichnerischen Teil mit **Ga** gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.6.2 Offene, nicht überdeckte Stellplätze sind nur im vorderen Grundstücksbereich im direkten Anschluß an die Verkehrsfläche zulässig.

1.7 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

- 1.7.1 Die niederspannungsseitige Stromversorgung wie auch die fernmeldetechnische Versorgung sowie der Satellitenfunk erfolgen über ein unterirdisches Kabelnetz.
- 1.7.2 Für die an der Dörflestraße liegenden Gebäude ist das Regenwasser direkt in den anschließenden Bach einzuleiten.

1.8 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

- 1.8.1 Die im Zeichnerischen Teil mit dem Einschrieb "lr1" näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes "Kleine Kinzig" zur Führung der Fernwasserleitung in einer Breite von 6 m zu belasten.
- 1.8.2 Die im Zeichnerischen Teil mit dem Einschrieb "lr2" näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wolfach zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen und Kanälen in einer Breite von 4,0 m zu belasten.
- 1.8.3 Für die im Bereich der privaten Grünfläche bestehende Wasserleitung, deren genaue Lage nicht hinreichend bekannt ist, wird zugunsten des privaten Nutzers ein Leitungsrecht eingeräumt.

1.9 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Pflege der Landschaft

1.9.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

Die Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und grundstücksisernen 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.

1.9.2 Gewässerrandstreifen

Zur ökologischen Verbesserung und zum Erosionsschutz des Gewässers wird entlang des Baches ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite festgesetzt. Es sind beidseitig auf 1/3 der gesamten Länge zwei- bis dreireihige Gehölzpflanzungen aus Strauchweiden anzulegen und zu pflegen (regelmäßiger Rückschnitt).

Gehölzauswahl: - Achweide (*Salix cinerea*)
 - Ohrweide (*Salix aurita*)
 - Kopfweide (*Salix viminalis*)

1.9.3 Geländemulde

Die Geländemulde in der nordwestlichen Plangebietsecke (im Plan dargestellt als Böschungfläche) ist zum Schutz vor Erosion flächig mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand soll 1x1 m betragen.

Gehölzauswahl: - Haselnuß (*Corylus avellana*)
 - Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
 - Reifweide (*Salix daphnoides*)
 - Achweide (*Salix cinerea*)

1.9.4 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Empfohlen wird, lokale Obstsorten zu verwenden.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung

1.10.1 Die für den Straßenbau notwendigen Böschungflächen sind im Zeichnerischen Teil dargestellt. Die zur Herstellung der Straßeneinfassung notwendigen Betonfundamente (für Randstein o.ä.) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

1.10.2 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 50 cm von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.11 Vorkehrungen zum Lärmschutz

Im gesamten Geltungsbereich ist für die auf **die Bundesstraße hin orientierten Fassaden** die nach DIN 4109, Abschnitt 5, erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten:

Aufenthaltsräume in Wohnungen : $R'_{w,res}$ 35 dB

Im Regelfall (Verhältnis Gesamtfläche Außenfläche eines Aufenthaltsraumes zu seiner Grundfläche 0,5, Raumhöhen ca. 2,5 m, Raumtiefe mind. 4,5 m, Fensteranteil an Außenfläche max. 30 %) ist eine Schalldämmung

für Außenwände von R'_{w} = 35 dB

für Fenster von R'_{w} = 32 dB

nachzuweisen.

Bei einschaligen, biegesteifen Außenbauteilen ist die Anforderung erfüllt, wenn die flächenbezogene Masse 90 kg/qm übersteigt. Dies ist für alle nichttransparenten, massiven Bauteile der Fall.

Bei üblichen Einfachfenstern mit Isolierverglasung (12 mm Luftzwischenraum und umlaufender, weichfedernder Falzdichtung) ist in geschlossenem Zustand die Anforderung erfüllt, wenn die Gesamtglasdicke mind. 8 mm beträgt.

Bei entsprechendem rechnerischen Nachweis können die oben genannten Anforderungen für die seitlichen Fassaden reduziert werden. Bei der Berechnung ist von einer Minderung von 3 dB(A) durch die Abschirmwirkung des Gebäudes selbst für die im Schallschatten liegende Fassade auszugehen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

2.1 Dächer

2.1.1 Für alle Wohngebäude sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes zugelassen.

2.1.2 Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.1.3 Als Dacheindeckungsmaterial sind nur rote oder rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine zulässig. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.

2.1.4 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,7 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,5 m betragen.

- 2.1.5 Garagen, die nicht im Gebäude integriert sind, sind mit Flachdächern auszuführen. Bei den Gebäuden südlich der Planstraße sind die Garagen in den Hang zu integrieren und zu begrünen.

2.2 Dachaufbauten

Art und Maß zulässiger Dachaufbauten sind in der Anlage (Seite 1-4) geregelt.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3 Farbgebung

Für die Außenflächen von Gebäuden gilt folgendes:

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

2.4 Mauern

Es sind nur Stützmauern auf den Grundstücken zulässig bis zu einer Höhe von 1,80 m. Mauern aus Betonfertigteilen sind nicht zulässig. Gegossene Betonmauern sind zulässig, sofern sie verputzt und dauerhaft bepflanzt werden.

2.5 Einfriedigungen

- 2.5.1 Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraße sind nur zulässig als hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder als Holzzäune in senkrechter Gliederung. Sie dürfen nicht höher als 1,0 m sein und müssen zur Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

- 2.5.2 Für die übrigen Grundstückseinfriedigungen sind nur Maschendraht- oder Holzzäune in senkrechter Gliederung bis 1,50 m Höhe zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

2.6 Mülltonnenabstellplätze

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

2.7 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE UND HINWEISE

3.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

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

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

3.1.2 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.

3.1.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf dem Kenntnissgabeverfahren 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 im Landratsamt Ortenaukreis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur durch zugelassene Fachbetriebe (§ 19 1 WHG) errichtet werden. Ausnahmen hiervon regelt § 24 Vaws.

Solche Anlagen sind nach den Regelungen des § 23 Vaws durch zugelassene Sachverständige oder näher bestimmte Anlagen auch durch Fachbetriebe auf den ordnungsgemäßen Zustand überprüfen zu lassen, und zwar:

1. vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung;
2. spätestens 5 Jahre, bei unterirdischer Lagerung in Wasserschutzgebieten und Quellschutzgebieten spätestens 2 ½ Jahre nach der letzten Überprüfung;
3. vor der Inbetriebnahme einer länger als 1 Jahr stillgelegten Anlage;

4. wenn die Prüfung wegen der Besorgnis einer Wassergefährdung angeordnet wird;
5. wenn die Anlage stillgelegt wird.

Oberirdische Heizölverbrauchertankanlagen ab 1.000 l bis 10.000 l außerhalb von Wasserschutzgebieten sind nur erstmalig vor Inbetriebnahme zu prüfen. Diese können auch durch zugelassene Fachbetriebe nach § 19 1 WHG geprüft werden.
Anlagen ab 5.000 l bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung.

3.2 Altlasten

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Die 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.

3.3 Grundwasserschutz

Grundwasser steht im vorliegenden Gelände nicht an.

3.4 Bodenschutz

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten

3.4.1.1 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.

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

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

- 3.4.1.4 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.
- 3.4.1.5 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.
- 3.4.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.4.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
 - 3.4.2.1 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.

- 3.4.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.4.2.3 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.
- 3.4.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.5 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 zu verwenden.

3.6 Denkmalschutz

3.6.1 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.

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

3.7 Hinweis des geologischen Landesamtes

Im tieferen Untergrund des Hanggeländes steht Grundgebirge an, das als schwerer Fels vorliegt. Bei Wasserführung der lehmig-steinigen Deckschichten ist mit Stabilitätsproblemen der Baugrubenböschung zu rechnen, insbesondere tiefe Baugrubenböschungen sind problematisch und daher entsprechend zu sichern. Untersuchungen im Vorfeld von Einzelbauvorhaben werden empfohlen.

Freiburg, den 20.11.1996

Diétrich

.....
Die Planer

BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Wolfach, den 11. Dez. 1996

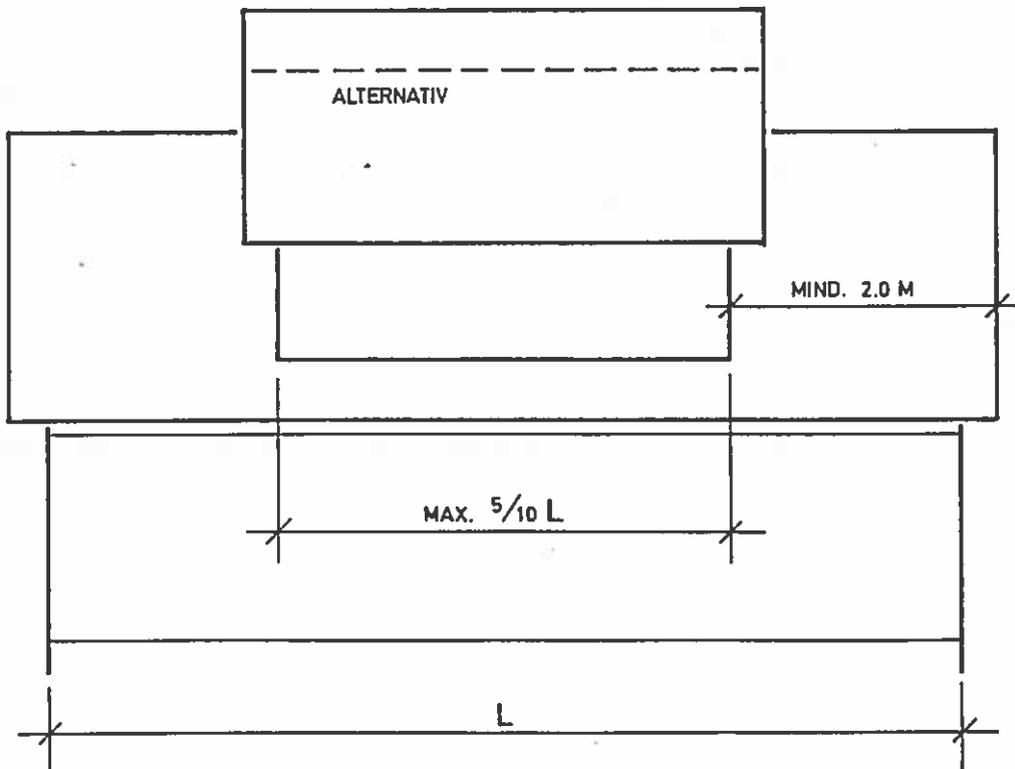
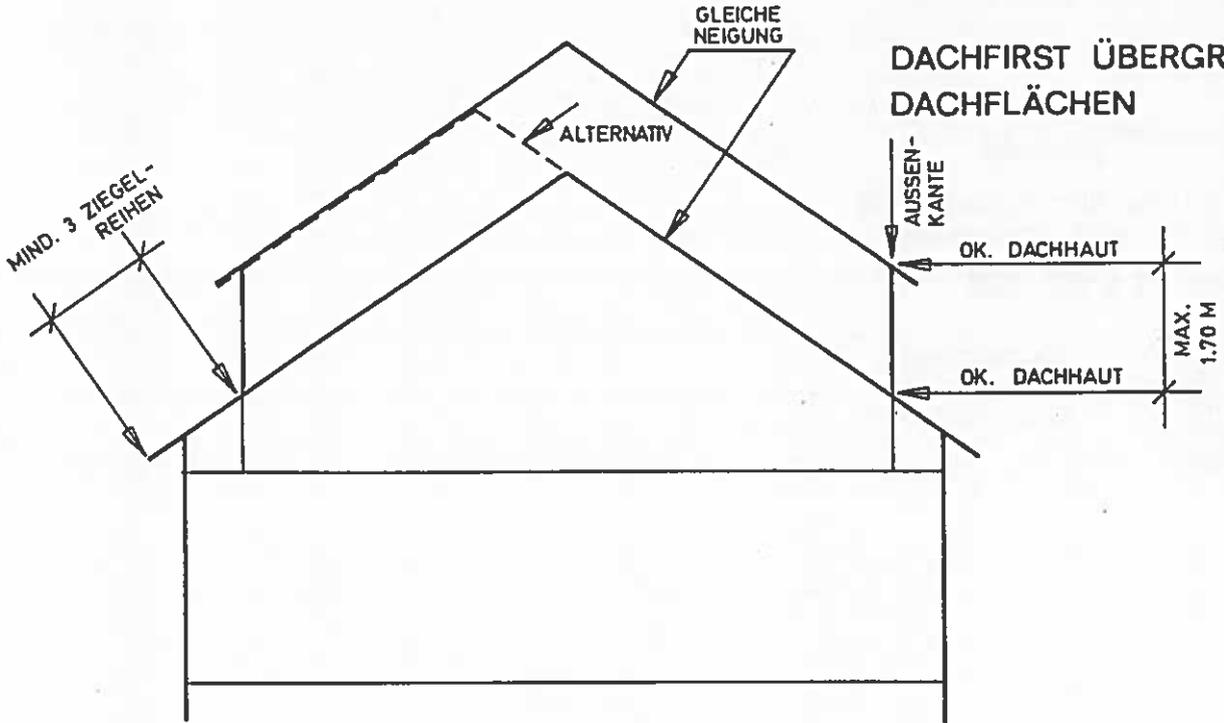
[Handwritten Signature]

.....
Der Bürgermeister



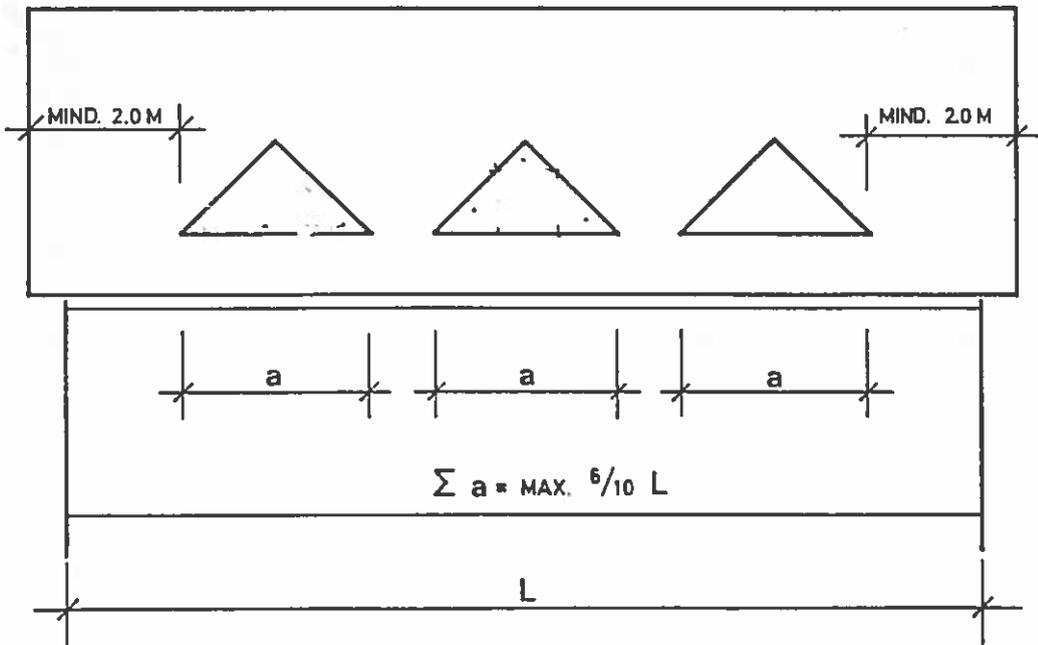
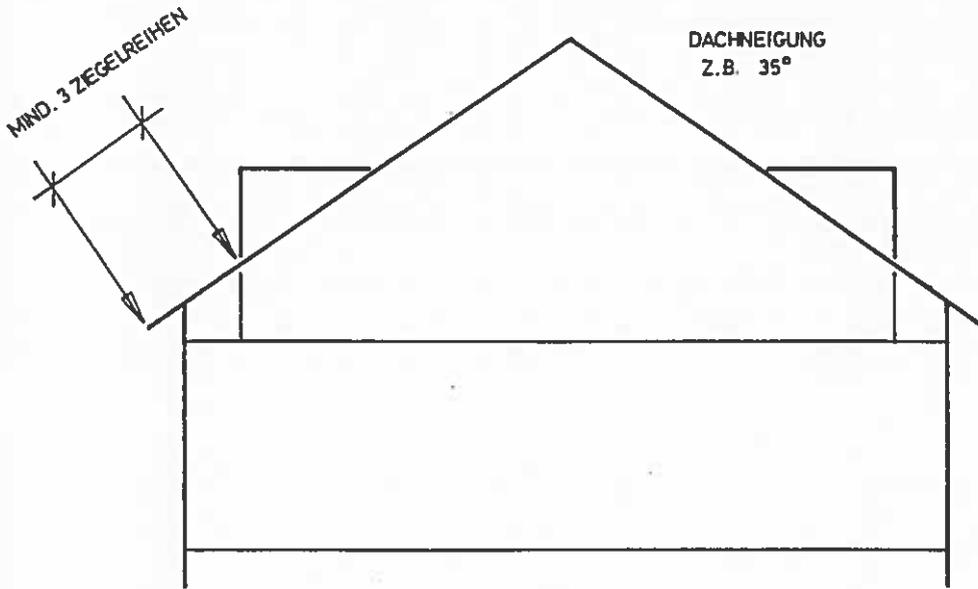
DACHNEIGUNG $> 30^\circ$

DACHFIRST ÜBERGREIFENDE
DACHFLÄCHEN



DACHNEIGUNG >30°

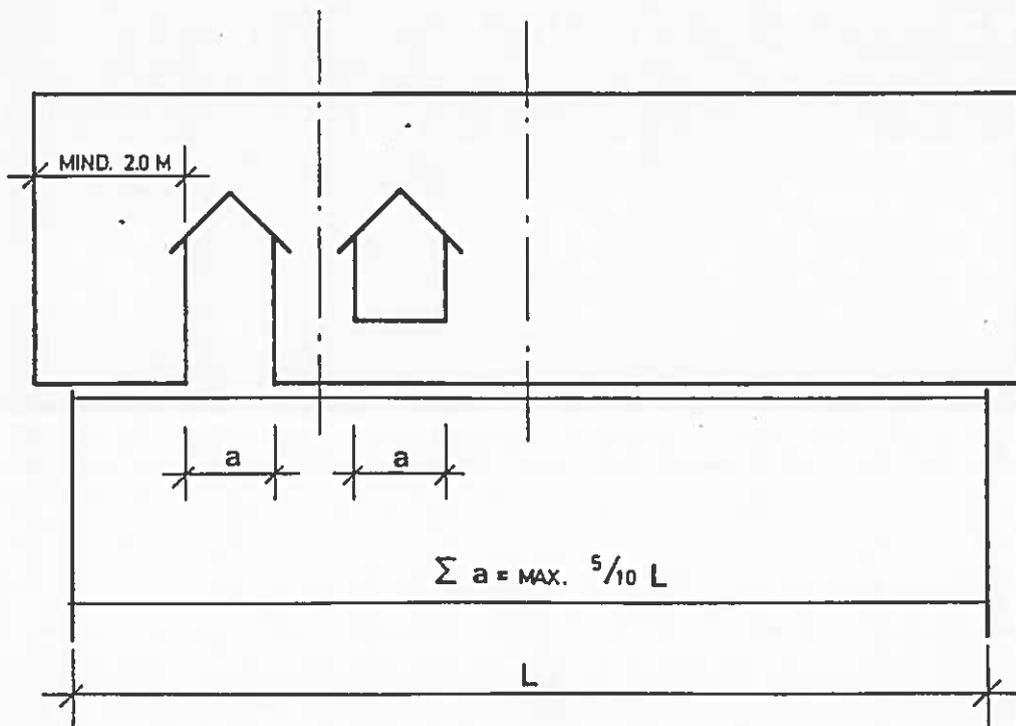
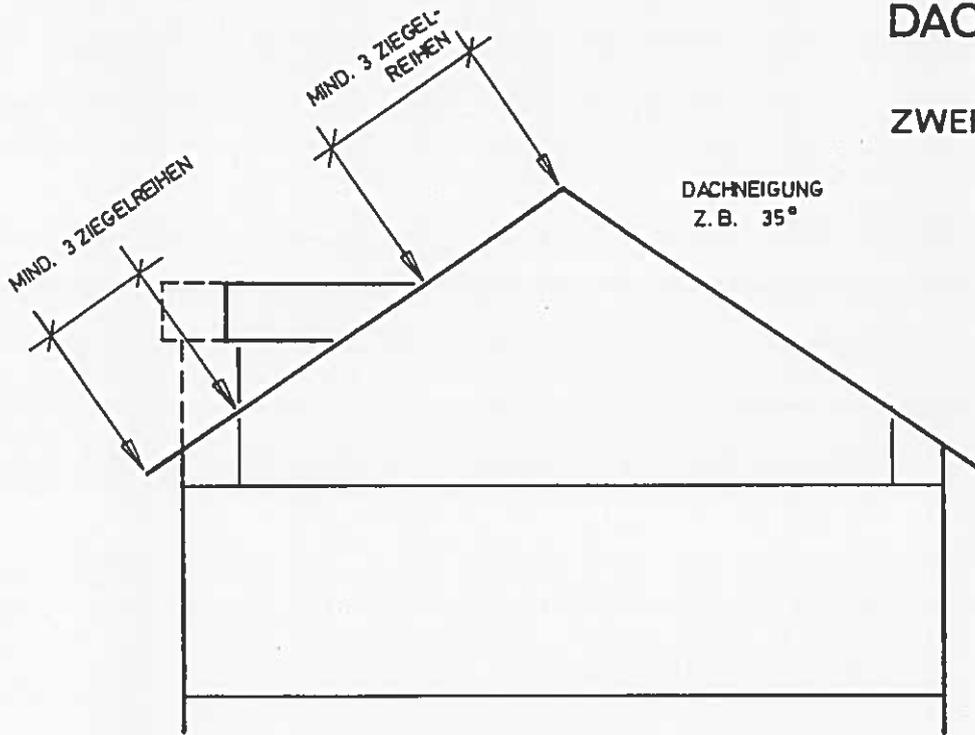
DACHGAUPE



DACHNEIGUNG $> 30^\circ$

ZWERCHGIEBEL / -HÄUSER

DACHGAUPEN



DACHNEIGUNG $> 30^\circ$

