



Gemeinde Oberwolfach
Rathausstraße 1
77709 Oberwolfach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 7. Änderung

Bebauungsplan : „Bei der Walke“
in der Fassung der 7. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-
vorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Oberwolfach,.....

Planer:

Bürgermeister:

Jürgen Nowak

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der 7. Änderung werden die Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung vom 14.11.2002, ausgefertigt am 19.11.2002 (5. Änderung des Bebauungsplans) für den gesamten Geltungsbereich wie folgt geändert bzw. ergänzt. Die Fassung der 6. Änderung wird komplett durch diese 7. Änderung ersetzt.

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

II.7 Verkehrsflächen / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

II.7.3 Die Verkehrsfläche auf der Teilfläche des Flurstücks Nr. 299/20 wird mit der Zweckbestimmung „Forst- und Waldweg“ ausgewiesen.

II.12 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

II.12.1 Im Norden des Geltungsbereichs wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 299/20 eine private Grünfläche gem. Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

II.12.2 Soweit diese Grünfläche nicht evtl. erforderliche Stützmauern für die private Erschließungsfläche enthält, ist sie entweder als Wiese anzulegen oder gärtnerisch zu entwickeln. Sonstige bauliche Anlagen sind auf der privaten Grünfläche nicht zulässig.

II.13 Fläche mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

II.13.1 Oberhalb der Flurstücke Nr. 705 und 706 wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 299/20 eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Privatweg“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines privaten Zufahrtswegs mit ca. 4,0 m Breite sowie der erforderlichen Abtragungen und Stützmauern zulässig.

II.13.2 Die Profilgestaltung des Privatwegs ist nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

II.14 Flächen für die Landwirtschaft / Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche für Wald wird mit der Zweckbestimmung „Niederwald“ festgesetzt.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Für die Flurstücke Nr. 705 und 706 gilt:

Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firsts sowie gegeneinander versetzte Pultdächer, sofern der Höhenversatz maximal 2,50 m beträgt. Werden die Höhenfestsetzungen der Alternativnutzungsschablone eingehalten, sind auch Pult- und Flachdächer zulässig. Pultdächer müssen dabei parallel zum Hang angeordnet werden.

III.4 Wand- und Firsthöhen von Hauptgebäuden

III.4.4 Für die Flurstücke Nr. 705 und 706 gilt:

Die maximale Wandhöhe, talseitig gemessen von Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf maximal 6,70 m betragen. Ist bei einer Wandhöhe von maximal 5,75 m bezogen auf die Höhenlage Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden ein Rücksprung in der Fassade von mindestens 3,00 m eingeplant, so gelten hier die Festsetzungen der Alternativschablone. Die maximale Wandhöhe darf talseitig gemessen maximal 8,40 m betragen.

Zusätzlich zur Wandhöhe ist eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Diese wird an der Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Sie ist durch Eintrag in die Geländeschnitte der einzelnen Baugrundstücke bezogen auf m + NN festgelegt.

Bei Pultdächern ist für die untere Dachkante die Wandhöhe, für die obere Dachkante die Firsthöhe maßgebend. Für Gebäude, die mit Flachdach errichtet werden, ist die maximale Wandhöhe zu Grunde zu legen. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet die Oberkante der Attika.

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001

IV.1.1 Wassergefährdende Stoffe

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.

IV.1.2 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial 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.

IV.1.3 Altlasten

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

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) 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 Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

IV.1.4 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 unvermeidbare Maß beschränkt wird.

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

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischen zu lagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.

- 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.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen 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, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten 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.

IV.2 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, (Tel.: 0761/208-3570, FAX: 0761/208-3599), ist gemäß § 20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

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

IV.3 Geotechnik

Im nordwestlichen Planbereich (Erweiterungsfläche der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans im Rahmen der 5. Änderung) steht unter Hangschutt Kneis an. Beim Aushub der tiefen Baugruben muss auf die Standsicherheit des Hanges besonders geachtet werden. Es wird daher empfohlen, frühzeitig eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

Aufgestellt: Lahr, 20.05.2011

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin