

**GEMEINDE OBERWOLFACH**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"HOFFELDER II"**  
**IM ORTSTEIL KIRCHE**

**Begründung zum Bebauungsplan**

STAND: FEBRUAR 1996, 1. März 1996

PLANUNG:

**BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG**

HANGARTER + PARTNER . ARCHITEKTEN . STADTPLANER . BDA  
76316 MALSCH, GRÜNE GÄRTEL 12, TEL. (07246) 1777, FAX (07246) 5640

## 1.0 Anlaß und Ziele der Planung

Im Ortsteil Kirche verfügt die Gemeinde Oberwolfach, von Baulücken abgesehen, über keine zusammenhängenden Wohnbauflächen. Im zuletzt erschlossenen Baugbiet Matten sind freie Bauplätze nicht mehr verfügbar.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für:

- \* eine bauliche Nutzung für Wohnzwecke im Sinne der Eigenbedarfsdeckung,
- \* bauliche Erweiterungen im Bereich des Hackerjockelehofes. Eine Bauanfrage liegt vor.

Der Bebauungsplan soll mit seinen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften dazu beitragen, eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Es ist ferner das Ziel, mit dieser Planung das charakteristische Orts- und Landschaftsbild zu bewahren.

In der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet "Hoffelder II" entsprechend ausgewiesen.

## 2.0 Siedlung und Landschaft

### 2.1 Eingriffsregelung nach § 8 und § 8 a des BNatSchG

#### Bestandsaufnahme und Beschreibung des Planungsraumes

- \* Das Planungsgebiet zählt nach der naturräumlichen Gliederung zur Großlandschaft "Mittlerer Schwarzwald" und als Teillandschaft zum "Unteren Urgesteins-schwarzwald".
- \* Das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind Gneise und Niederterrassen-schotter von sandigem Lehm überlagert. In den Tallagen entwickelten sich meist Parabraunerden bis zu Pseudogley-Parabraunerden, an den Hängen dominieren Braunerden.
- \* Nach der Wuchsklimakarte von Baden-Württemberg ermöglichen die angegebenen Wärmestufen 4 - 7 den Obstbau, Ackerbau und Grünlandbewirtschaftung.
- \* Die Kaltluftgefährdung in windarmen Strahlungsnächten wird als stark gefährdet eingestuft.
- \* Die Jahresdurchschnittstemperatur wird als mittelmäßig warm bis mäßig warm (7,5° - 8,5° C) bezeichnet. Es finden sich vorwiegend frische, mittel- bis tiefgründige Standorte mit mittlerer natürlicher Nährkraft. Als mögliche Kulturarten werden, außerhalb kaltluftgefährdeter Lagen, Extensivobstbau, Extensivweide sowie Waldbau genannt.
- \* Als natürliche Pflanzengesellschaft im Tal ist der Hainmieren - Schwarzerlen-Auwald zu nennen, in Talweitungen steht er im Wechsel mit Sternmieren-Stieleichen - Hainbuchenwald mit Seegras. In den höheren Lagen stockt der Hainsimsen - Tannen - Buchenwald.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Kirche. Mit einbezogen ist als Teilfläche die Hofstätte des Hackerjockele-Hofes. Angrenzende Nutzungen sind an der Ostseite das bebaute Gebiet "Hoffelder", im Südwesten die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Westen liegen bewaldete Grundstücksflächen des Hackerjockele-Hofes. Das Gelände ist leicht hängig, mit Neigungen von ca. 8 % bis ca. 12 %. Die Flächen werden als Ackerland und Wirtschaftswiesen genutzt. Besondere Biotopqualitäten bestehen nicht.

## 2.2 Bewertung des Eingriffs

\* Standortwahl

Wägt man die Vorgaben aus Bebauung, vorhandener verkehrlicher Erschließung, Qualität des Naturhaushaltes und der beabsichtigten Ausweisung in der Fortschreibung des FNP untereinander und gegeneinander ab, so ist festzustellen, daß die beabsichtigte Planungsmaßnahme unvermeidbar ist.

\* Die Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Wirkungsbereiche werden wie folgt beurteilt:

Nr.	Wirkungsbereich	Art der Auswirkungen/ Beeinträchtigungen	Grad der Auswirkung		
			gering -	durchschnittlich 0	groß +
1.0	Pflanzen- und Tierwelt	Gefährdung von Biotopen/ 24 a Biotope	- nein		
		Gefährdung von Schutzbereichen Landschafts- /Naturschutz	nein		
		Verlust wertvollen Baumbestandes	nein		
		Verlust wertvoller Grünfläche	-		
2.0	Boden	Verlust an landwirtschaftlichen Vorrangflächen 1/2	-		
		Verlust an Versickerungsflächen	-		
		Veränderungen der Oberflächen-beschaffenheit und des Bodenauf-baus	-		
3.0	Wasser	Veränderungen des Charakters ei-nes fließenden Gewässers/ Uferzone	nein		
		negative Auswirkungen durch großflächige Versiegelung	-		
4.0	Klima / Luft	Beeinträchtigung des Luftaustau-sches, kleinräumig	-		
		Veränderungen der Besonnung und Belichtung benachbarter Nutzungen	-		
		Erhöhung des Schadstoffgehalts der Luft	-		
5.0	Landschafts- und Ortsbild,	Trennung zusammengehö- render Landschaftsteile	nein		
	Landschaftsfunk- tionen	Einschränkung ökologischer Ausgleichsfunktionen von Grünflächen	-		
		Beeinträchtigung des Erholungs-wertes der Landschaft	-		

Der Bebauungsplan sieht in der Abwägung als Ausgleichsmaßnahmen für die bauliche Nutzung und Versiegelung folgende Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes vor:

- \* Ökologische Aufwertung des am Südwestrand verlaufenden offenen Grabens durch Aufnahme in eine öffentliche Grünfläche. Stellenweise Aufweitung des Grabens sowie naturnahe Gestaltung und Bepflanzung.
- \* Ökologische Aufwertung der vorhandenen Wirtschaftswiese durch anpflanzen von landschaftstypischen Obersthochstämmen. 1 Obsthochstamm je 150 qm Fläche.
- \* Anpflanzen eines stufigen Waldmantels aus heimischen Sträuchern mit vorgelegertem mageren Grünland.
- \* Festsetzung, Sicherung und Zuordnung privater Grünflächen.
- \* Erhalt des vorhandenen Baumbestandes (Pflanzbindungen).
- \* Neuanpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen auf den privaten Grundstücken und im öffentlichen Verkehrsraum.
- \* Begrenzung der Bodenversiegelung, Ausführung von Wegen, Hofflächen und Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen.
- \* Fassadenbegrünung, begrünte Flachdächer.

Mit diesen beabsichtigten Maßnahmen kann der Eingriff als weitestgehend ausgeglichen betrachtet werden.

### 3.0 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

#### 3.1 Bauliche Nutzungen

Das Planungsgebiet ist in zwei Nutzungsbereiche gegliedert:

- Der Bereich des Hackerjockelehof wird als Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO festgesetzt. Eine Großtierhaltung wird nicht mehr betrieben. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind Gerüche bei der angrenzenden Wohnbebauung nicht auszuschließen.
- Bei den Grundstücken westlich und östlich der Rosenstraße erfolgt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO.

Der Bebauungsplan sieht insgesamt 10 Bauplätze für freistehende 1 - 2 Familienhäuser vor, die je nach Lage und Stellung talseits mit bis zu 2 Geschossen in Erscheinung treten.

Da die baulichen Nutzungen in das Landschaftsbild integriert werden müssen, wird das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 (3) BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Traufhöhe (H max.) festgesetzt.

### 3.2 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die Fichtenstraße zur Rosenstraße. Um einen ordnungsgemäßen Ausbau der Rosenstraße und der Zufahrt zum Hackerjockelehof zu ermöglichen, sind die vorhandenen Garagen vom Einmündungsbereich in die Randzonen zu versetzen. Auf der so entstandenen freien und nahezu ebenen Fläche ist eine ausreichende Wendefläche vorgesehen. Die Rosenstraße wird als Anliegerweg (AS 4) nach dem Mischungsprinzip gestaltet. Vorgesehen ist eine Breite von 4,75 m mit beidseitigem Schrammbord von 0,5 m. Soweit möglich, werden die Verkehrsflächen durch öffentliche Stellplätze ergänzt.

Da jede neu errichtete Wohnung den Bedarf an Stellplätzen vergrößert, andererseits bei den beengten Verhältnissen der öffentlichen Verkehrsflächen Stellplätze nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden können, ist es das Ziel der Planung, durch eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, die notwendigen Flächen dort bereitzustellen, wo durch die Neubebauung der Bedarf entsteht.

### 3.3 Grünordnung

Damit der Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich gehalten werden kann, sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen vor:

- \* Erhaltungsgebote für die vorhandenen Bäume (§ 11 BV).
- \* Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Laub-/Obstbäume für private und öffentliche Flächen (§ 11 BV).
- \* Heckenbepflanzung als Einfriedigung gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen (§ 15 BV).
- \* Festsetzung privater Grünflächen als Grünzäsuren zwischen den baulich genutzten Bereichen und in der Randlage.
- \* Festsetzung öffentlicher Grünflächen.
- \* Aufwertung des offenen Grabens durch naturnahe Bepflanzung und Gestaltung.
- \* Anlage eines stufigen Waldmantels mit vorgelagerter Magerwiese.
- \* Minimierung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß (§ 16 BV).

### 3.4 Kenndaten der Planung

#### Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%	ha	%
1	Allgemeines Wohngebiet	0,55	30,22	0,97	53,29
2	Dorfgebiet	0,42	23,07		
3	Private Grünfläche	0,10	5,50	0,45	24,73
4	Obstbaumwiese	0,23	12,64		
5	Waldsaum mit Magerwiese	0,12	6,59		
6	Öffentliche Grünfläche	0,22	12,09	0,40	21,98
7	Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrünfläche	0,18	9,89		
8	<b>Bruttofläche</b>	<b>1,82</b>	<b>100</b>	<b>1,82</b>	<b>100</b>

#### Wohnungen und Personen (ohne Bestand)

Nr.	Wohnform	Wohnungen (WE)	Belegungsziffer (P/WE)	Personen
1	freistehendes Ein-/	10	2,4	24
	Zweifamilienhaus	4	1,5	6
		14		30

Bauplätze                    10  
 Nettowohndichte        48,5 P/ha  
 (ohne Bestand)

#### 4.0 Technische Ver- und Entsorgung

##### 4.1 Wasserversorgung

Das Angebot an Frisch- und Brauchwasser ist im Ortsteil Oberwolfach - Kirche ausreichend. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die neuen Baugrundstücke an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen.

##### 4.2 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser kann in das bestehende Leitungsnetz eingeführt und zur Sammelkläranlage abgeführt werden. Für die Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung werden Fachplanungen erstellt.

##### 4.3 Elektrische Energieversorgung

Das Planungsgebiet kann an das bestehende Netz angeschlossen werden. Soweit eine zusätzliche Trafostation zur Versorgung des Gebietes notwendig würde, wird diese nachrichtlich in die Planung aufgenommen und der Standort einvernehmlich festgelegt

#### 5.0 Maßnahmen zur Verwirklichung

Der vorliegende Entwurf wurde in den kommunalen Gremien beraten. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB fand am 26.09.95 statt. Bedenken wurden gegen die Planung nicht vorgetragen.

Die Planoffenlage fand in der Zeit vom 08.01.1996 bis einschl. 08.02.1996 statt. Aufgrund des Abwägungsergebnisses der eingegangenen Bedenken und Anregungen und deren Berücksichtigung in der Planung, ist eine erneute Offenlage vorgesehen.

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Herstellung der Anlagen zur Abwasserbeseitigung und zum Ausbau der Ortsnetze für Wasser und Strom sowie für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einschließlich der Begrünungsmaßnahmen betragen DM ...790.000,.....

Die Bebauung ist so angelegt, daß die Bodenordnung nach dem Meßbriefverfahren erfolgen könnte.

Oberwolfach, 28. Okt. 1996

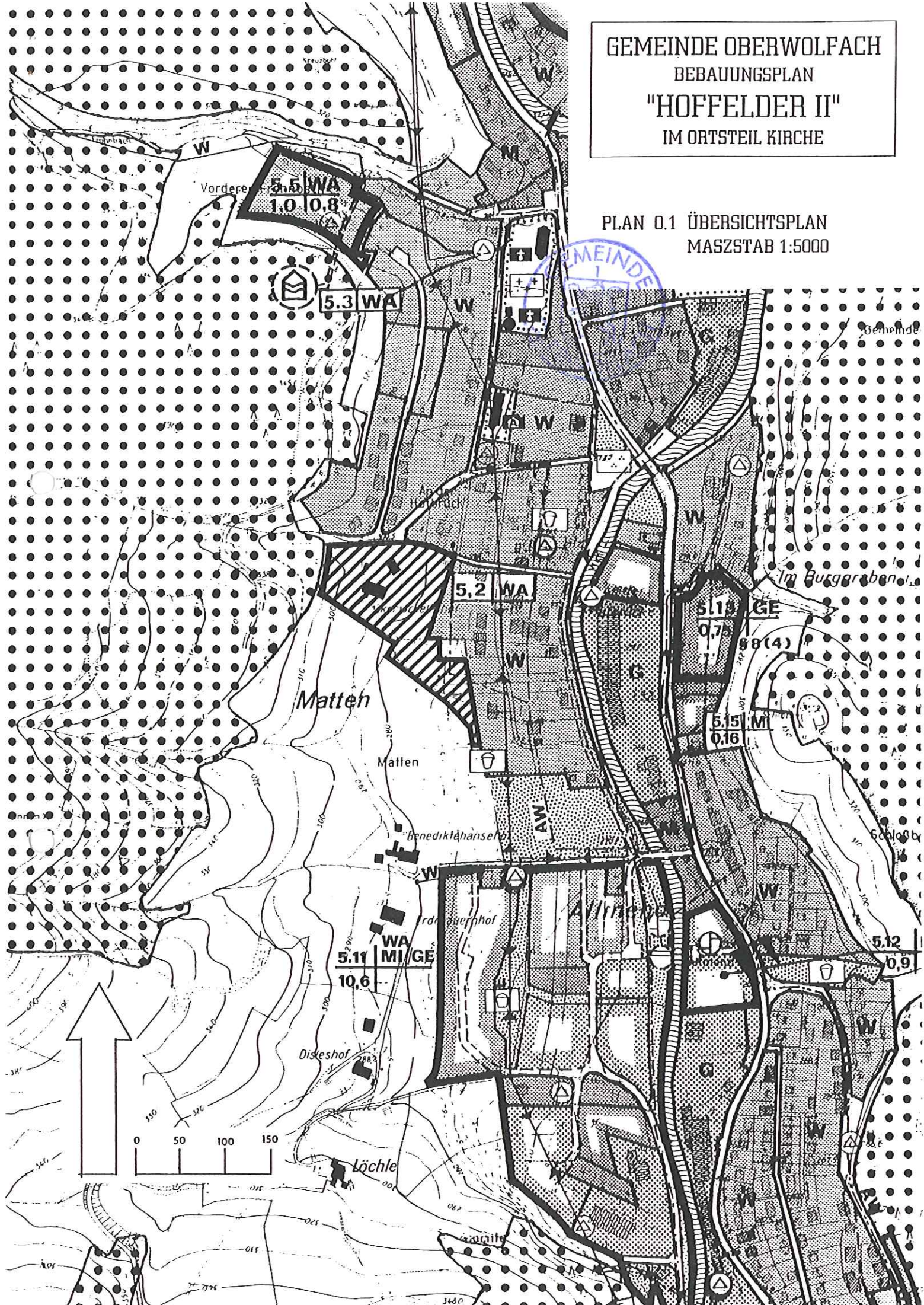
Für den Gemeinderat

  
Jürgen Nowak  
Bürgermeister



GEMEINDE OBERWOLFACH  
BEBAUUNGSPLAN  
"HOFFELDER II"  
IM ORTSTEIL KIRCHE

PLAN 0.1 ÜBERSICHTSPLAN  
MASZTAB 1:5000



Gemeinde Oberwolfach  
Ortenaukreis

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Hoffelder II“ im  
Ortsteil Kirche

---

### 1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I. S. 3486).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I. S. 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO'90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617).

## 2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als Dorfgebiet, (MD) § 5 BauNVO und allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO, festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) des Bebauungsplanes.

### § 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

- (1) Im Dorfgebiet (MD) sind die nach § 5 (2) Ziff. 1 BauNVO zulässigen Betriebe mit Großtierhaltung gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.
- (2) Im Dorfgebiet (MD) sind die in § 5 Abs. 2, Ziffern 8 und 9 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### § 3 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Anlage gehören, sind zulässig.
- (4) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen an den Stätten eigener Leistung zulässig.

### § 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen sowie der Traufhöhen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) festgesetzt.

### § 5 Höhenlage der Gebäude

Für neu zu errichtende Gebäude sind die im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) festgesetzten Sockelhöhen (m ü.NN. = Ok.Erdgeschoß-Rohboden) verbindlich. Zulässig ist eine Toleranz von  $\pm 0,25$  m.

## § 6 Gebäudehöhen

Für die Obergrenzen der Traufhöhen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil verbindlich.

Die Traufhöhe wird von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut gemessen.


## § 7 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil, (Plan 1.1), durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Erker und Balkone bis max. 1,00 m ist als Ausnahme zulässig.

## § 8 Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (2) Stellplätze sind außerhalb der im Absatz 1 genannten Flächen zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (Rasendurchwuchssteine, Pflaster mit breiten Fugen) ausgeführt werden.
- (3) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2, Ziff. 2 LBO auf mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

## § 9 Bauweise

- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit  gekennzeichnet.

## § 10 Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.
- (2) Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

### § 11 Grünordnerische Maßnahmen

- (1) Die im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) getroffenen Festsetzungen sind verbindlich.
- (2) Im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) sind Pflanzgebote nach § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB sowie Pflanzenerhaltungsgebote nach § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB festgesetzt.
- (3) Für die Neupflanzungen hat die Auswahl aus der Pflanzenauswahlliste des zeichnerischen Teils mit Grünordnungsplan zu erfolgen.
- (4) Auf jedem privaten Baugrundstück ist je volle 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## 3.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### § 12 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichnerischen Teil) sind mit einem Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach einzudecken. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Die Dachneigungen betragen 35 ° - 45 ° für Hauptgebäude.
- (3) Geneigte Dächer sind mit rotem bis rot-braunem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.
- (4) Dachaufbauten und Dachgauben sind nach Maßgabe der Anlage 1 zulässig.
- (5) Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.
- (6) Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 38°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach § 12 (2) vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig, soweit Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden. Dachgesimse und Dachdeckungsmaterial müssen einheitlich sein.

### § 13 Fassadengestaltung

- (1) Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sind rein weiße Fassadenputze und -anstriche nicht zulässig.
- (2) An fensterlosen Wänden und Fassaden ab einer Fläche von 40 m<sup>2</sup>, sind die Wände mit Rankpflanzen zu begrünen.

#### § 14 Garagen

- (1) Garagen sind mit einem geneigten Dach oder einem begrünten Flachdach zu bedecken.

#### § 15 Einfriedigungen

- (1) Als Einfriedigung im Vorgartenbereich sind bis zu max. 1,00 m Höhe zulässig:
  - a) Holzzaun und schmiedeeiserne Gitter
  - b) Heckenbepflanzung (standortgerechte Sorten)
  - c) Sockel bis 0,30 m Höhe in Kombination mit a) oder b)
- (2) Als Einfriedigung für alle übrigen Bereiche sind bis zu max. 1,50 m zulässig:
  - a) Holzzaun und schmiedeeiserne Gitter
  - b) Heckenbepflanzung (standortgerechte Sorten)
  - c) Maschendraht mit grünem Kunststoffüberzug
- (3) Gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur Einfriedigungen in leichter Bauart in Verbindung mit Hecken zulässig.
- (4) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

#### § 16 Grundstücksgestaltung

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig als möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- (2) Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist.

Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä. zulässig.

- (3) Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft zu versickern oder zu sammeln und einer Wiederverwertung zuzuführen.

## § 17 Antennenanlagen

Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.

## § 18 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen.

### Hinweise:

#### (1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Gemeinde Oberwolfach und des Ortenaukreises über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

#### (2) Bodenfunde

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, 79098 Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

#### (3) Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m<sup>3</sup> übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Anlagenverordnung - VAWS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) zu bezeichnen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g WHG sind die Anforderungen der Anlagenverordnung VAWS zu berücksichtigen. Das Landratsamt - Amt für Umweltschutz - und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte angestrebt werden, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf. Aufbereiteter Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen darf nur zu Auffüllungen für Erschließungsstraßen verwendet werden.

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.

#### (4) Bodenschutz

##### Allgemeine Bestimmungen

1. Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial, getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden, auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
2. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.  
Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten (z. B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
3. 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 abzuschieben.  
Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. 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.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.



7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden


1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. 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. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. 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 sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

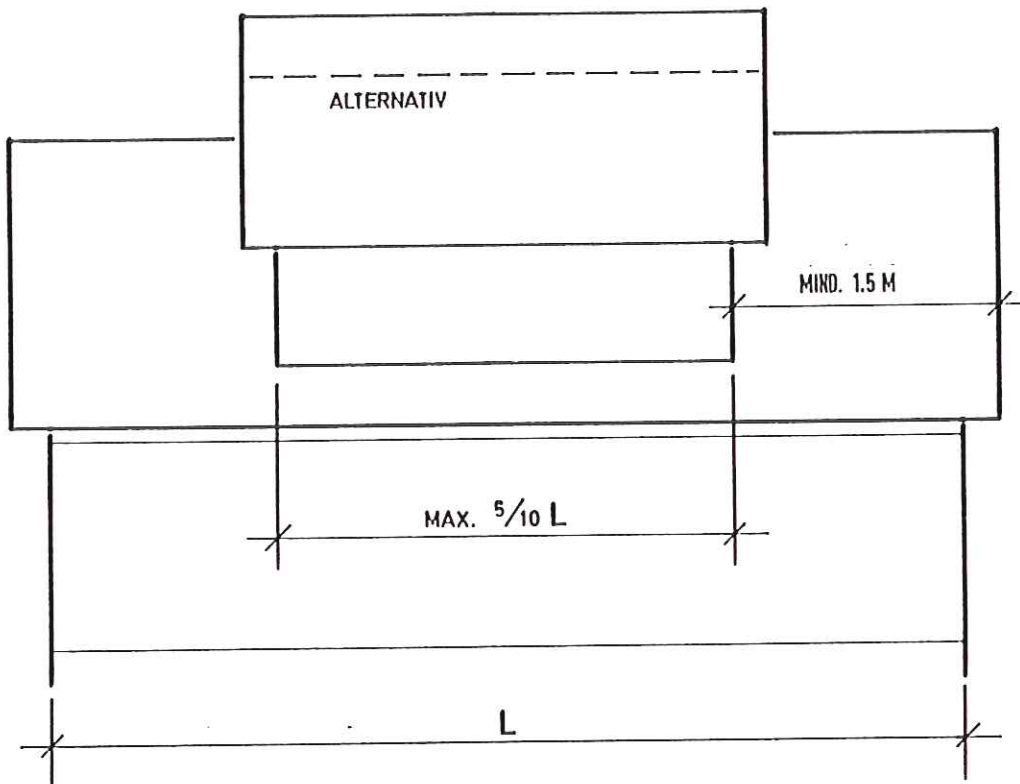
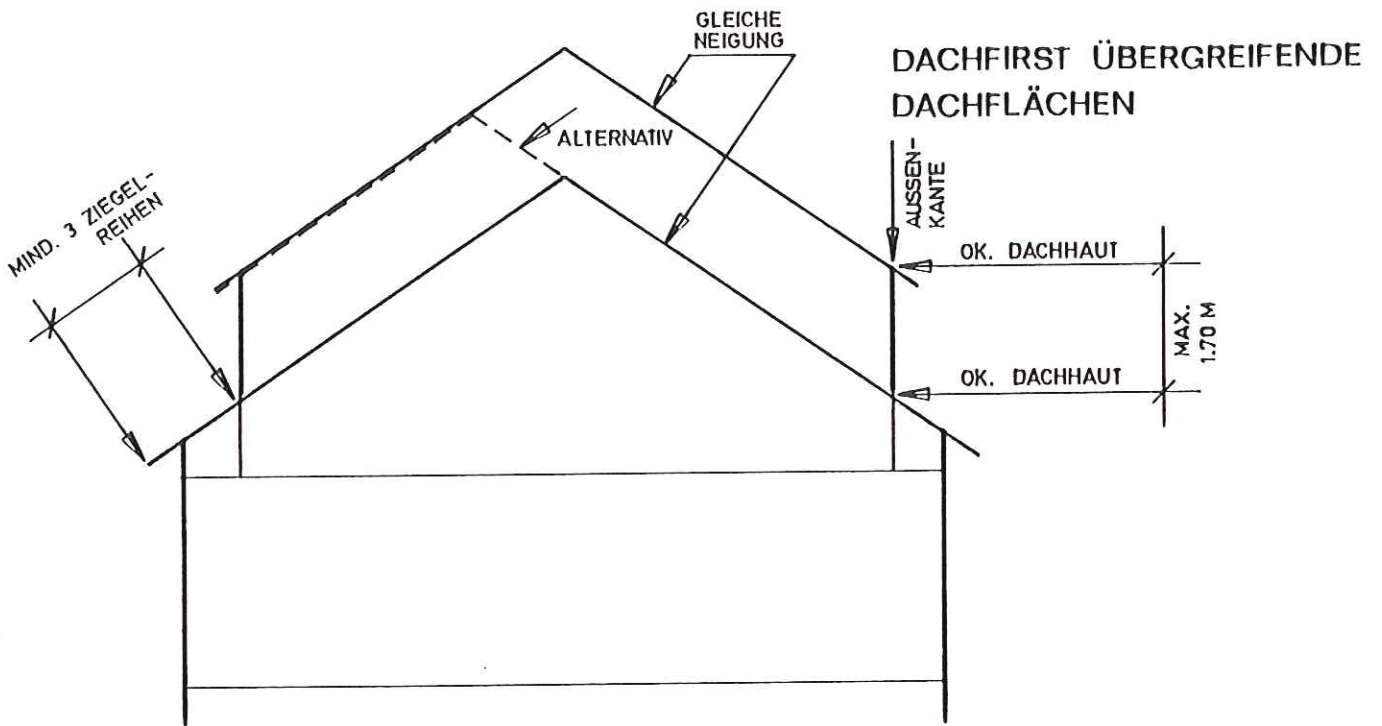
#### (5) Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

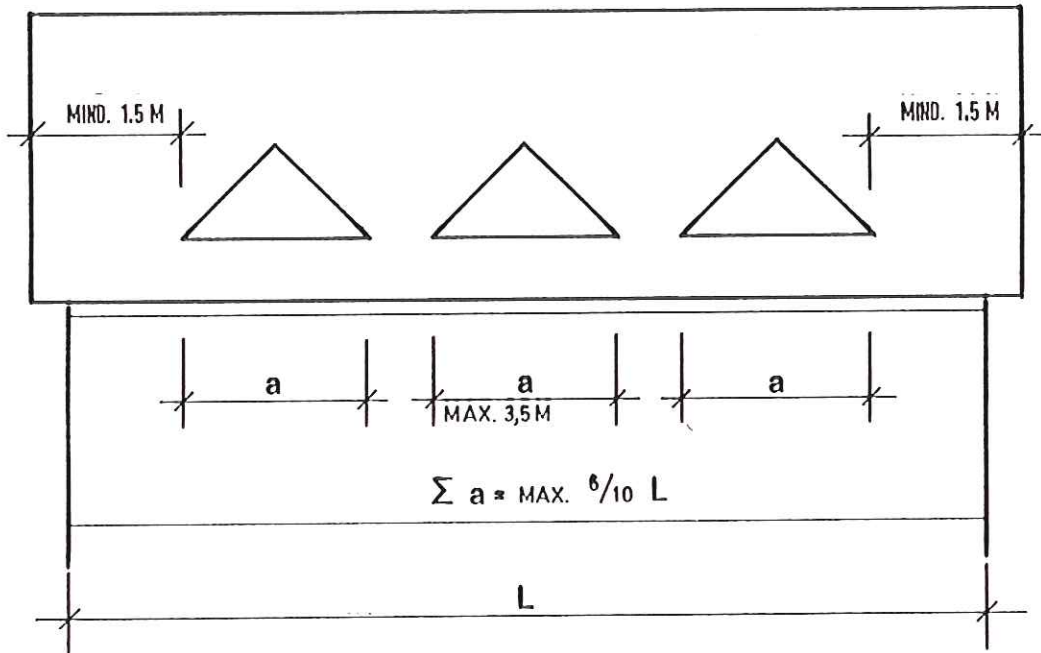
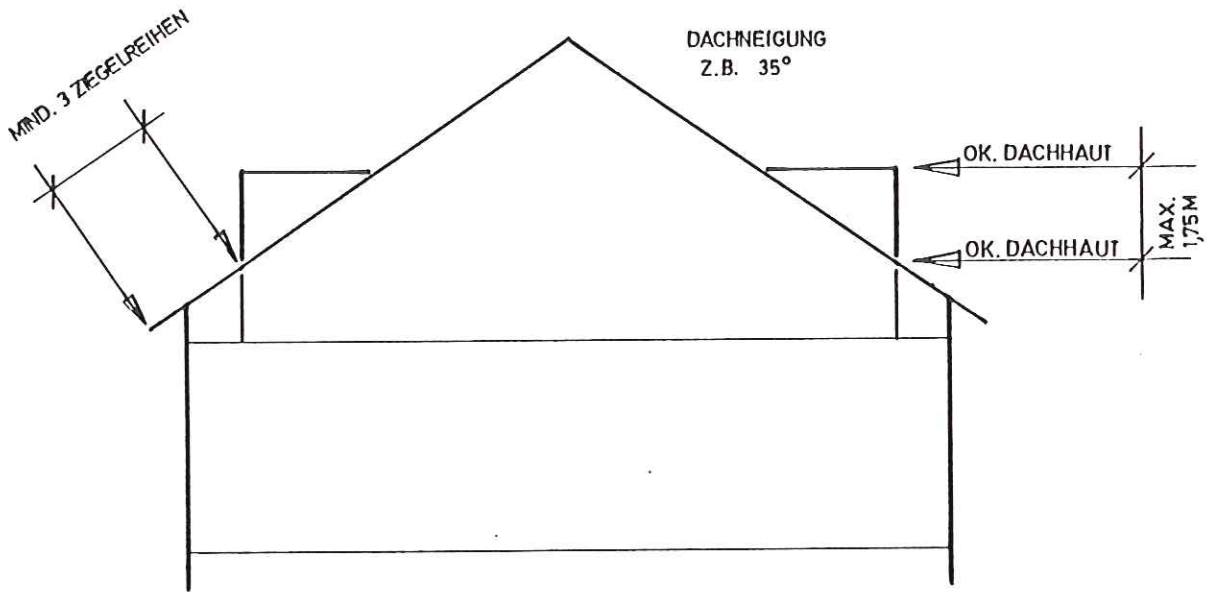
Oberwolfach, ..... 28. Okt. 1996 .....

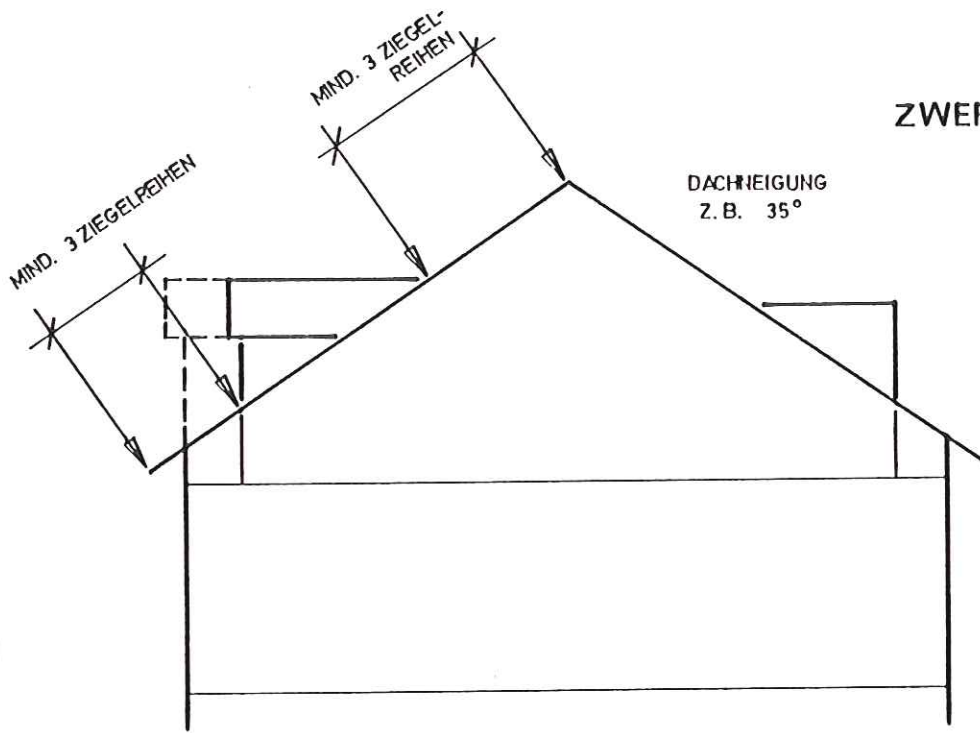
Für den Gemeinderat

  
Jürgen Nowak  
Bürgermeister



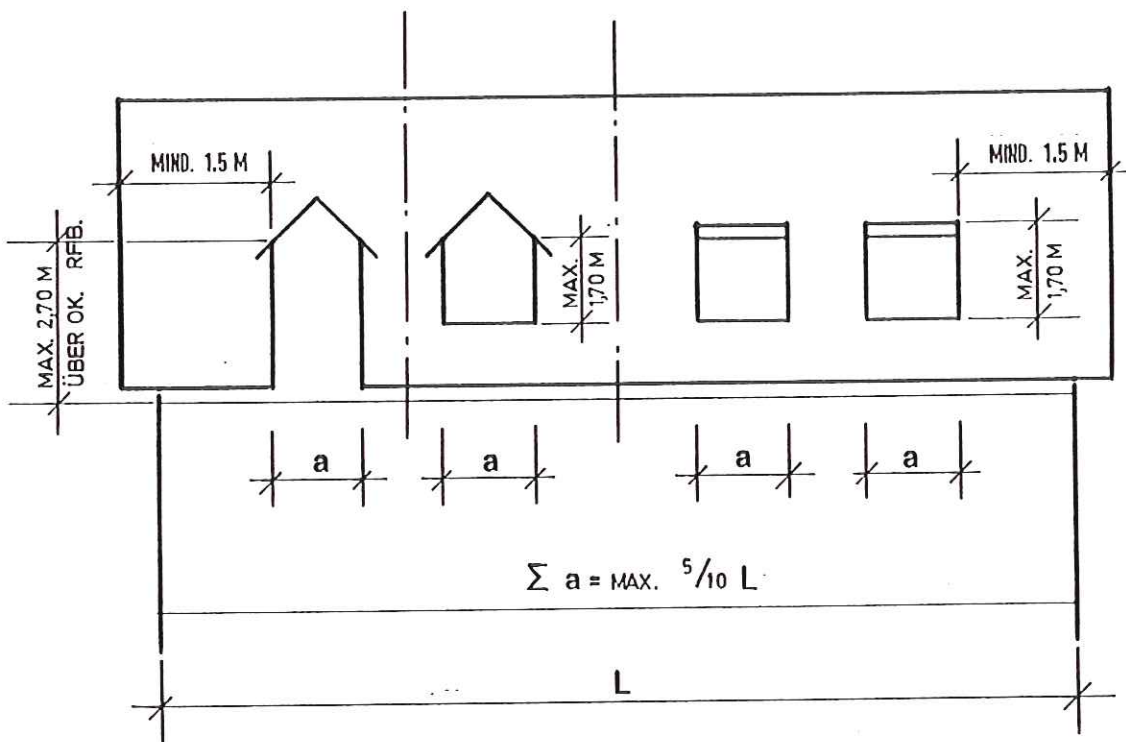
DACHGAUPE

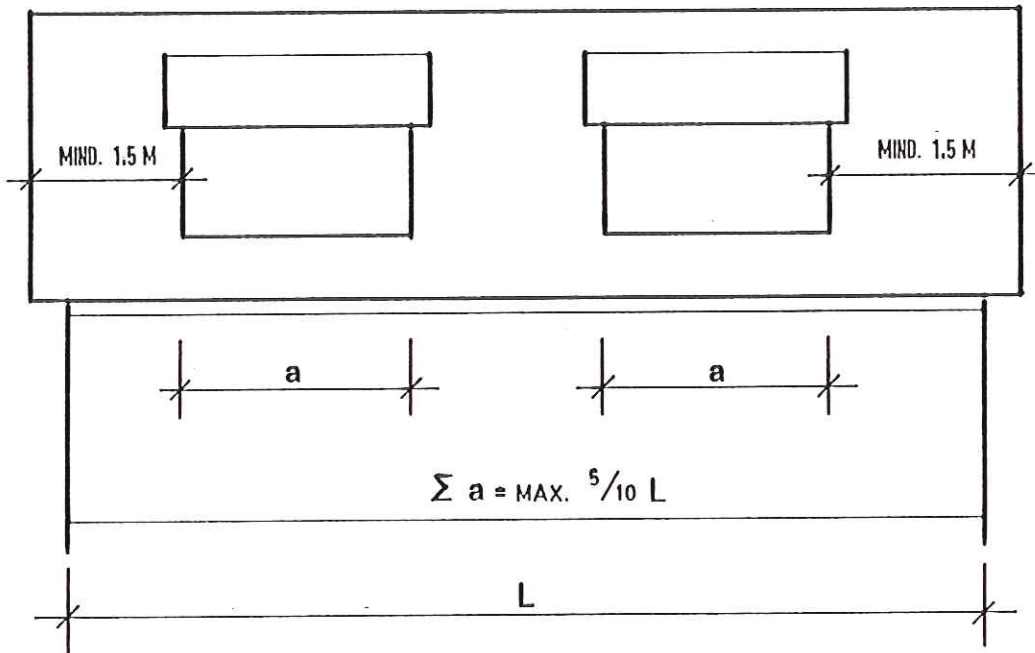
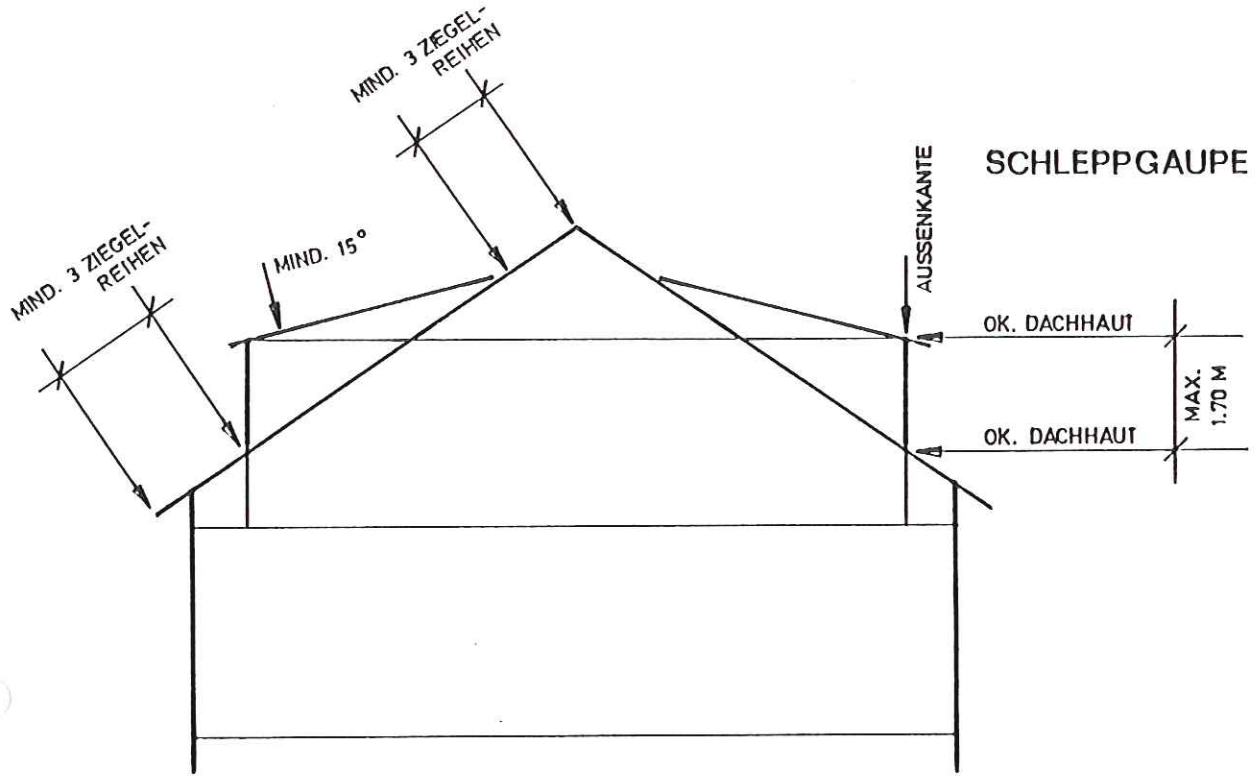




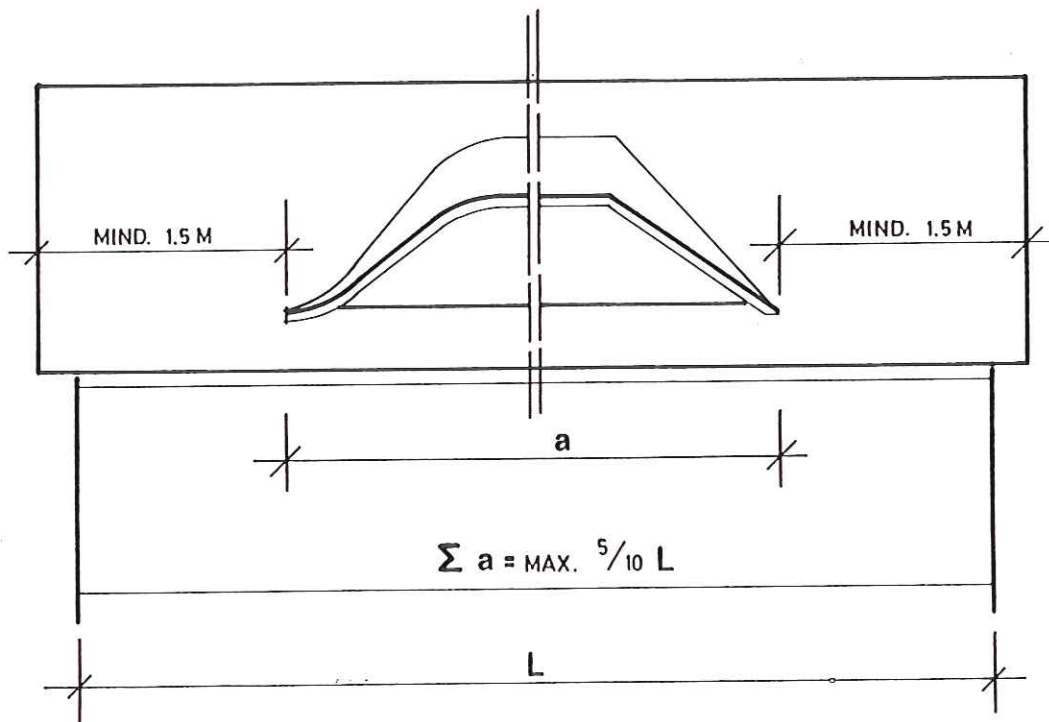
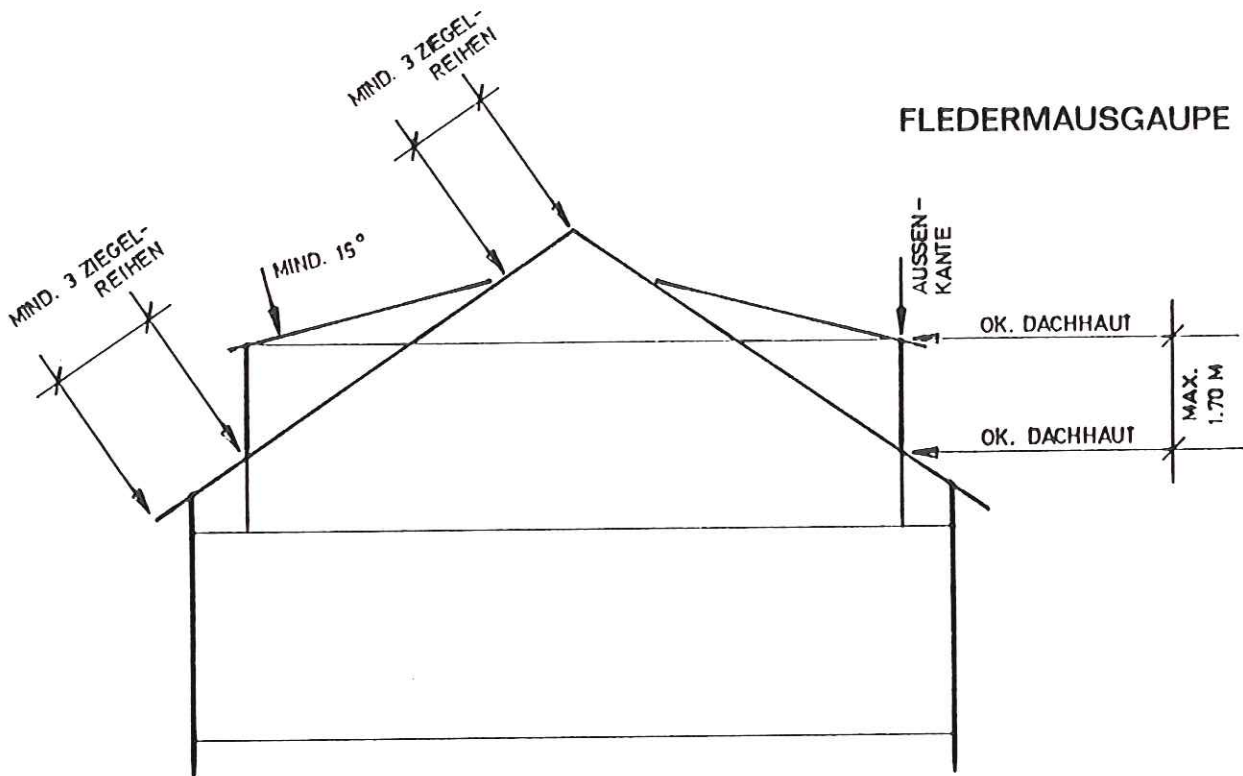
ZWERCHGIEBEL / -HÄUSER

DACHGAUPEN





FLEDERMAUSGAUPE



Gemeinde Oberwolfach  
Ortenaukreis

## SATZUNG

über den Bebauungsplan "Hoffelder II" im OT Kirche

---

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I. S. 3486), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. November 1993 (GBl. S. 657) hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberwolfach in seiner Sitzung am ..... 15. Okt. 1996 ..... den Bebauungsplan "Hoffelder II" als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (§ 2 Ziff. a, Plan 1.1).

### § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan besteht aus:

a) Plan 1.1 Zeichnerischer Teil mit Grünordnungsplan, der die notwendigen Festsetzungen nach den §§ 30 und 9 BauGB enthält, Maßstab 1:500.

b) Bauvorschriften

beigefügt sind:

c) Plan 0.1 Übersichtsplan, Maßstab 1:5000

d) Begründung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Vorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

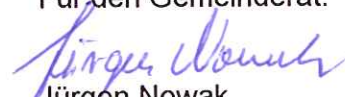
§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung nach § 12 BauGB in Kraft.

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschuß vom .....15. Okt. 1996... wird bestätigt.

Ausgefertigt  
Oberwolfach, 28. Okt. 1996.....

Für den Gemeinderat:

  
Jürgen Nowak  
Bürgermeister



## B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan „Hoffelder II“ im  
Ortsteil Kirche

---

### 1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I. S. 3486).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I. S. 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO'90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617).

## 2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als Dorfgebiet, (MD) § 5 BauNVO und allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO, festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) des Bebauungsplanes.

### § 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

- (1) Im Dorfgebiet (MD) sind die nach § 5 (2) Ziff. 1 BauNVO zulässigen Betriebe mit Großtierhaltung gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.
- (2) Im Dorfgebiet (MD) sind die in § 5 Abs. 2, Ziffern 8 und 9 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### § 3 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Anlage gehören, sind zulässig.
- (4) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen an den Stätten eigener Leistung zulässig.

### § 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen sowie der Traufhöhen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) festgesetzt.

### § 5 Höhenlage der Gebäude

Für neu zu errichtende Gebäude sind die im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) festgesetzten Sockelhöhen (m ü.NN. = Ok.Erdgeschoß-Rohboden) verbindlich. Zulässig ist eine Toleranz von  $\pm 0,25$  m.

## § 6 Gebäudehöhen

Für die Obergrenzen der Traufhöhen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil verbindlich.

Die Traufhöhe wird von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut gemessen.


## § 7 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil, (Plan 1.1), durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Erker und Balkone bis max. 1,00 m ist als Ausnahme zulässig.

## § 8 Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (2) Stellplätze sind außerhalb der im Absatz 1 genannten Flächen zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (Rasendurchwuchssteine, Pflaster mit breiten Fugen) ausgeführt werden.
- (3) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2, Ziff. 2 LBO auf mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

## § 9 Bauweise

- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit  gekennzeichnet.

## § 10 Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.
- (2) Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

### § 11 Grünordnerische Maßnahmen

- (1) Die im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) getroffenen Festsetzungen sind verbindlich.
- (2) Im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) sind Pflanzgebote nach § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB sowie Pflanzehaltungsgebote nach § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB festgesetzt.
- (3) Für die Neupflanzungen hat die Auswahl aus der Pflanzenauswahlliste des zeichnerischen Teils mit Grünordnungsplan zu erfolgen.
- (4) Auf jedem privaten Baugrundstück ist je volle 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## 3.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### § 12 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichnerischen Teil) sind mit einem Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach einzudecken. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Die Dachneigungen betragen 35 ° - 45 ° für Hauptgebäude.
- (3) Geneigte Dächer sind mit rotem bis rot-braunem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.
- (4) Dachaufbauten und Dachgauben sind nach Maßgabe der Anlage 1 zulässig.
- (5) Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.
- (6) Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 38°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach § 12 (2) vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig, soweit Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden. Dachgesimse und Dachdeckungsmaterial müssen einheitlich sein.

### § 13 Fassadengestaltung

- (1) Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sind rein weiße Fassadenputze und -anstriche nicht zulässig.
- (2) An fensterlosen Wänden und Fassaden ab einer Fläche von 40 m<sup>2</sup>, sind die Wände mit Rankpflanzen zu begrünen.

#### § 14 Garagen

- (1) Garagen sind mit einem geneigten Dach oder einem begrünten Flachdach zu bedecken.

#### § 15 Einfriedigungen

- (1) Als Einfriedigung im Vorgartenbereich sind bis zu max. 1,00 m Höhe zulässig:
  - a) Holzzaun und schmiedeeiserne Gitter
  - b) Heckenbepflanzung (standortgerechte Sorten)
  - c) Sockel bis 0,30 m Höhe in Kombination mit a) oder b)
- (2) Als Einfriedigung für alle übrigen Bereiche sind bis zu max. 1,50 m zulässig:
  - a) Holzzaun und schmiedeeiserne Gitter
  - b) Heckenbepflanzung (standortgerechte Sorten)
  - c) Maschendraht mit grünem Kunststoffüberzug
- (3) Gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur Einfriedigungen in leichter Bauart in Verbindung mit Hecken zulässig.
- (4) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

#### § 16 Grundstücksgestaltung

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig als möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- (2) Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist.

Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä. zulässig.

- (3) Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft zu versickern oder zu sammeln und einer Wiederverwertung zuzuführen.

## § 17 Antennenanlagen

Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.

## § 18 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen.

### Hinweise:

#### (1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Gemeinde Oberwolfach und des Ortenaukreises über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

#### (2) Bodenfunde

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, 79098 Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

#### (3) Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m<sup>3</sup> übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Anlagenverordnung - VAWS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) zu bezeichnen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g WHG sind die Anforderungen der Anlagenverordnung VAWS zu berücksichtigen. Das Landratsamt - Amt für Umweltschutz - und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte angestrebt werden, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf. Aufbereiteter Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen darf nur zu Auffüllungen für Erschließungsstraßen verwendet werden.

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.

#### (4) Bodenschutz

##### Allgemeine Bestimmungen

1. Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial, getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden, auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
2. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.  
Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten (z. B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
3. 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 abzuschieben.  
Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. 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.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. 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. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. 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 sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

#### (5) Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Oberwolfach, 28. Okt. 1996.....

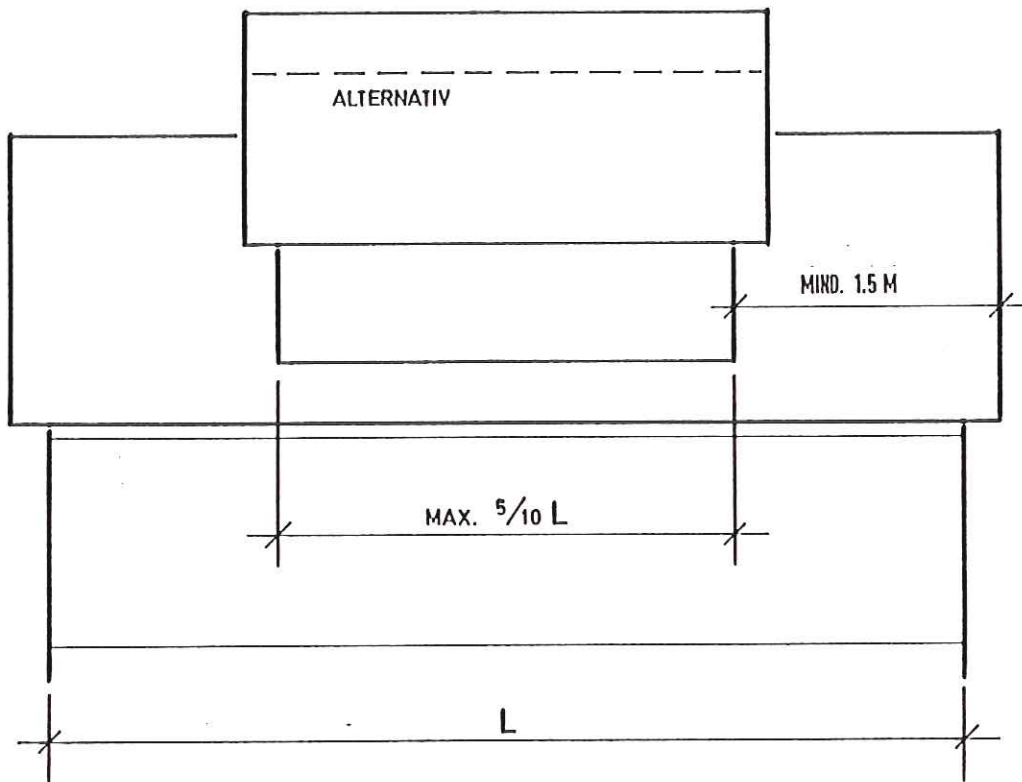
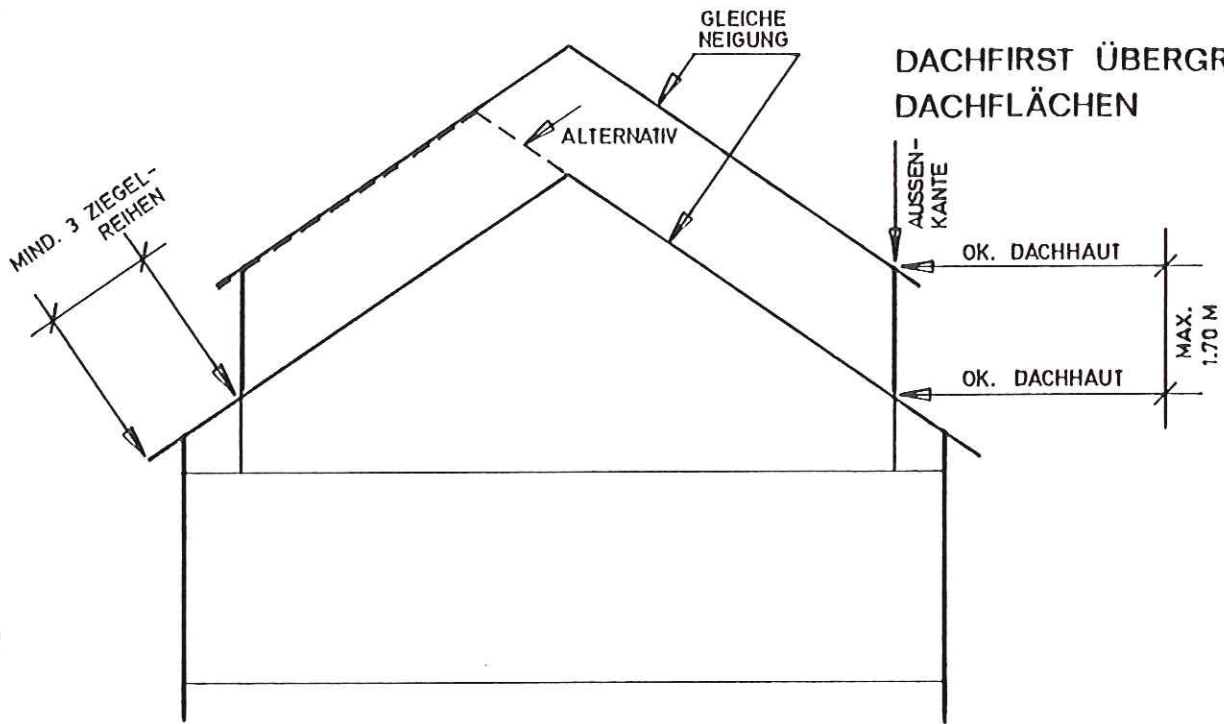
Für den Gemeinderat



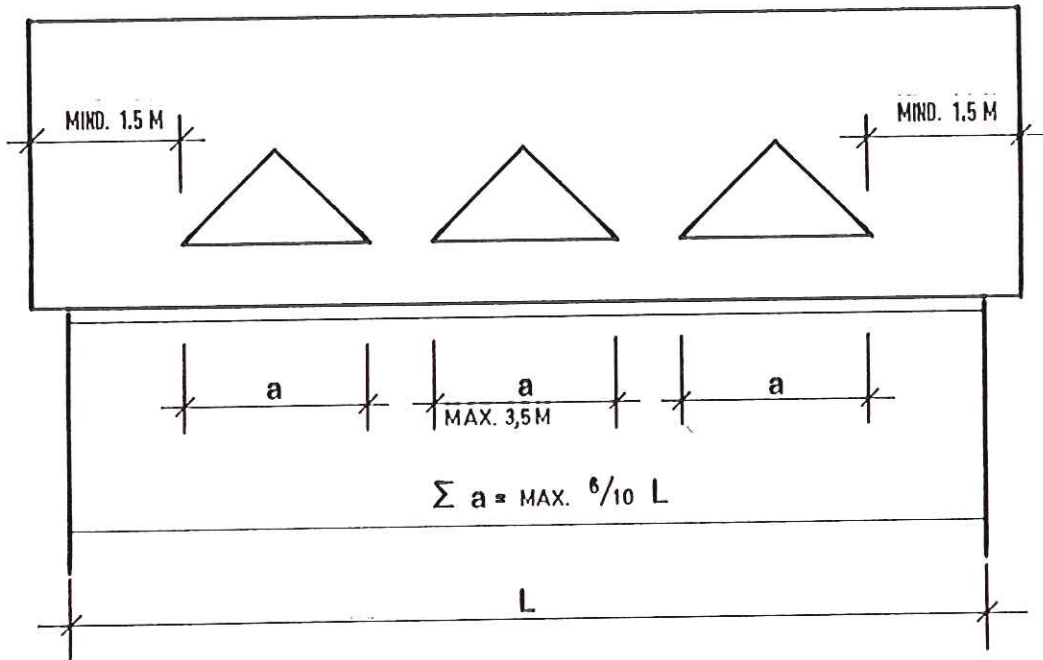
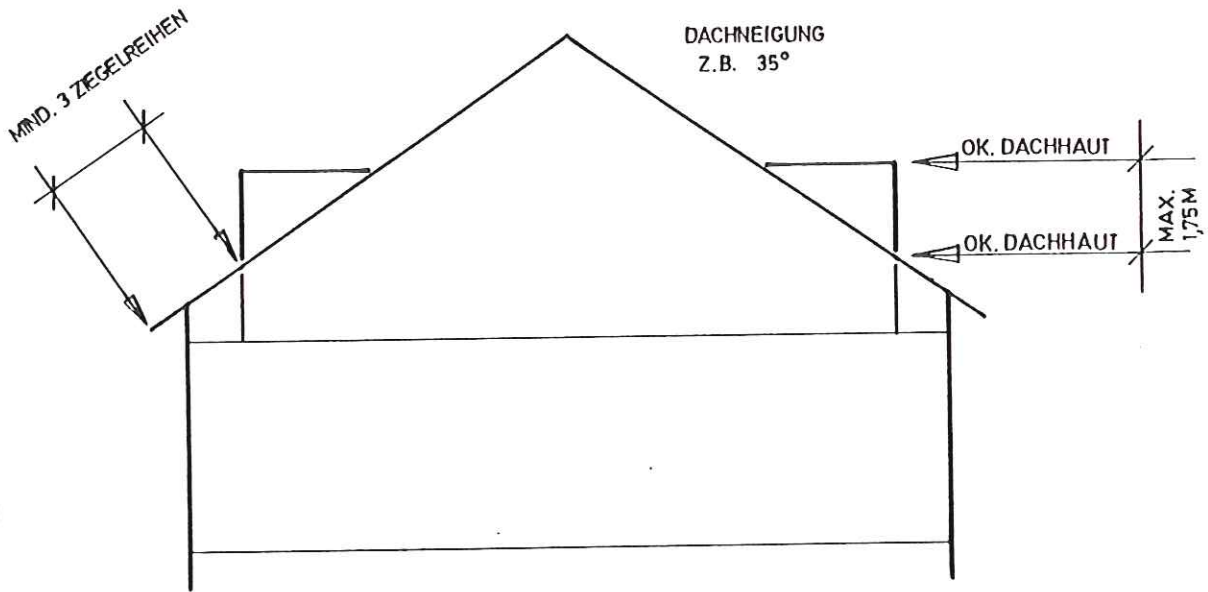
Jürgen Nowak  
Bürgermeister

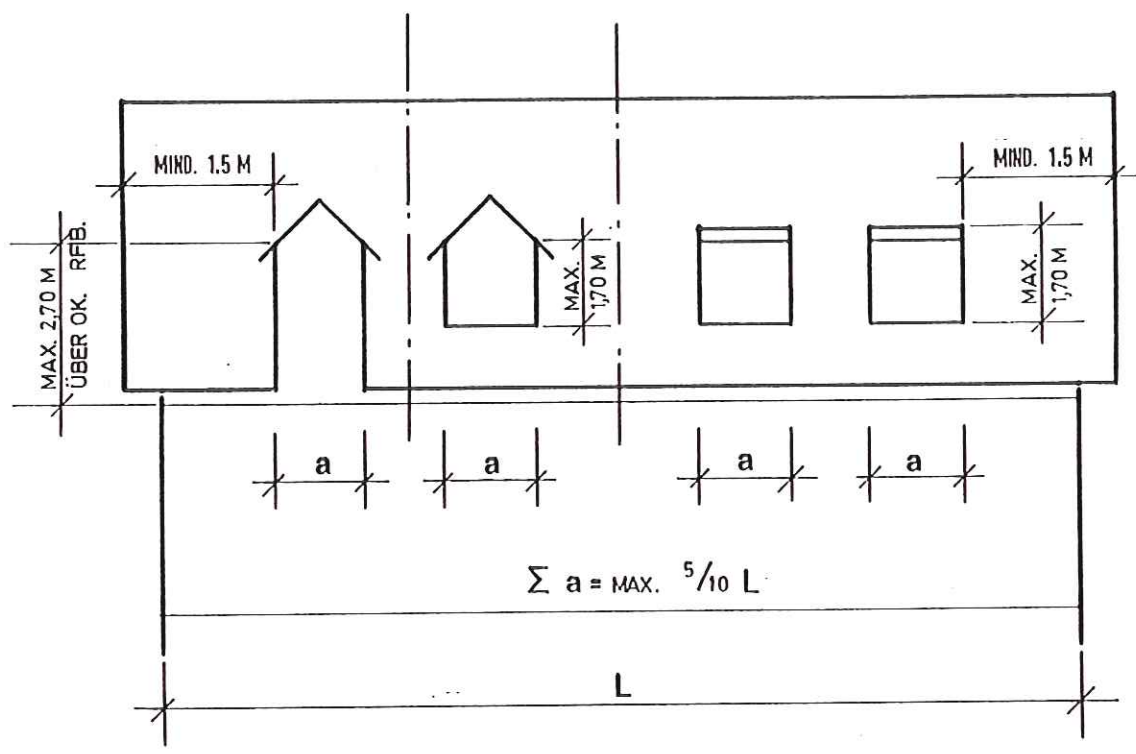
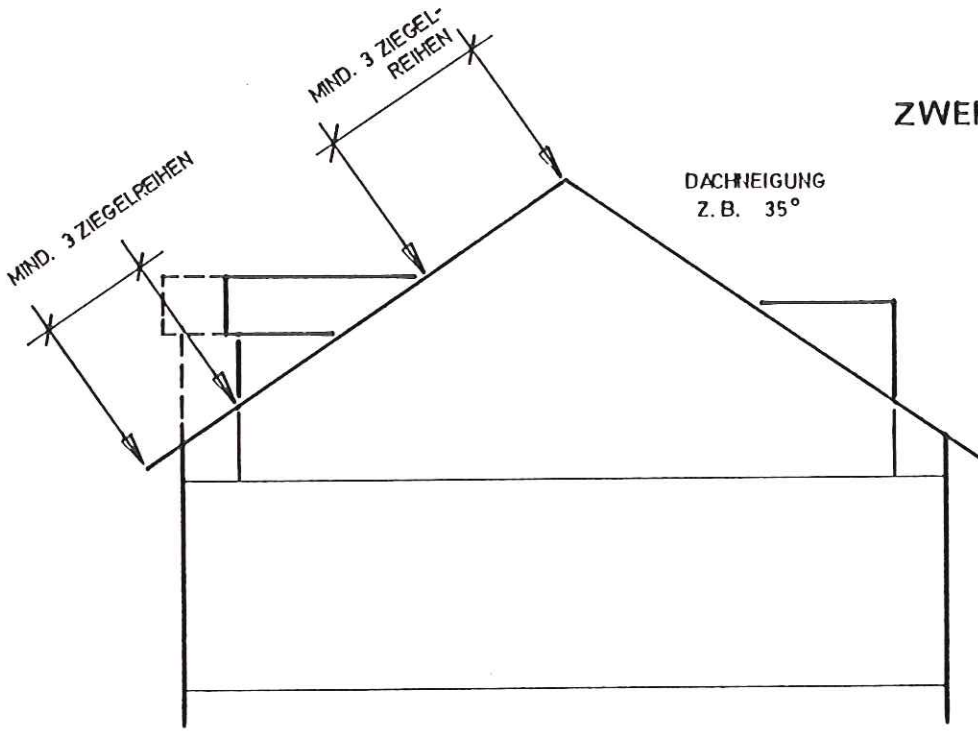


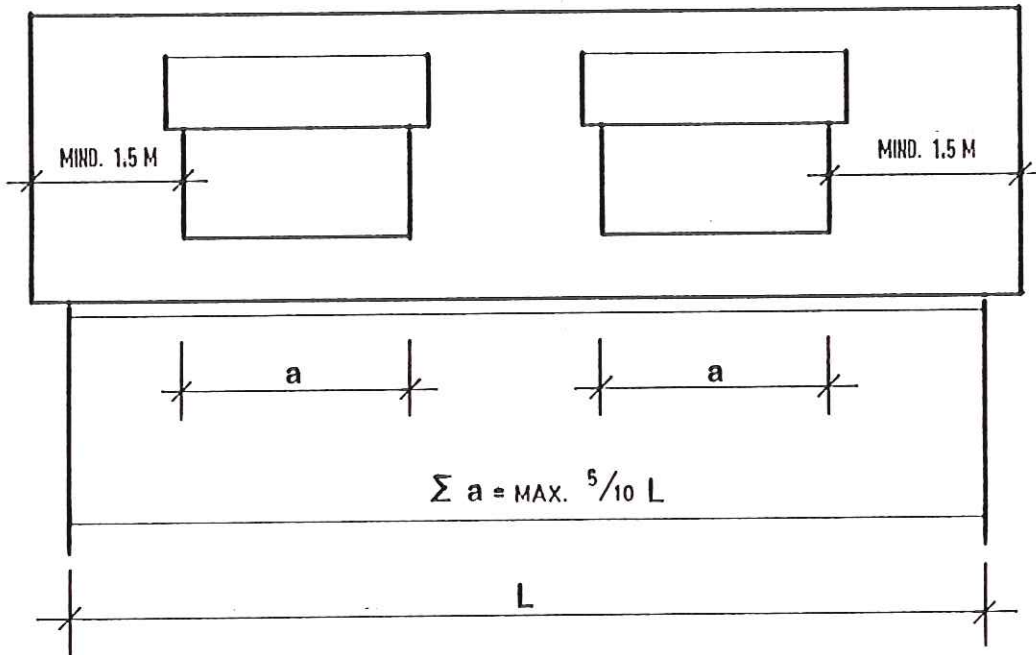
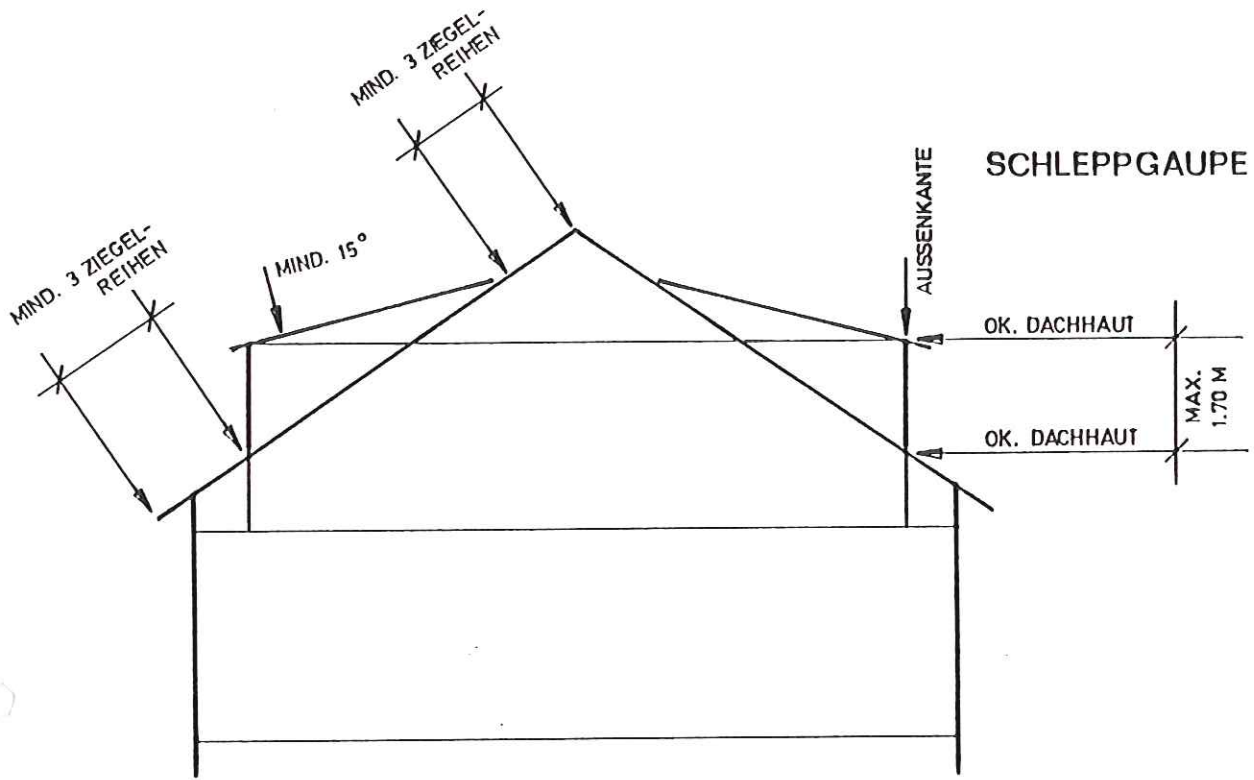
DACHFIRST ÜBERGREIFENDE DACHFLÄCHEN



DACHGAUPE







FLEDERMAUSGAUPE

