



GEMEINDE OBERWOLFACH Ortenaukreis

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Ob der Kirch"

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Plan wird folgender Textteil zum Bebauungsplan festgelegt:

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Form der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, berichtigt 1998 S. 137)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) mit späteren Änderungen
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I., S. 58)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- I.5 § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.07.1998 (GBl. S.418)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 in Verbindung mit den §§ 1-25c der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 mit späteren Änderungen werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

a) Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist im Plan als Höchstgrenze auf 0,8 festgelegt.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (Höhenlage des obersten Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut in Bezug auf Oberkante Straßenbelag der L 96, Mitte des Gebäudes gemessen) und der maximalen Firsthöhe (Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante bezogen auf Oberkante Straßenbelag der L 96, Mitte des Gebäudes gemessen) beschränkt. Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgelegt.

II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Besondere Bauweise

Die besondere Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, daß die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt.

II.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

II.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO werden auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen.

II.5.2 Notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst zu erstellen.

II.5.3 Garagen dürfen ausschließlich in den durch Baugrenzen festgelegten Baufenstern erstellt werden.

II.5.4 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie nicht innerhalb der privaten Grünfläche liegen.

II.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II.6.1 Sichtfelder zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und Einfriedungen nicht mehr als 60 cm über Oberkante Straße hinausragen.

II.6.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist für Hochstämme ein Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

II.7 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II.7.1 *Schutzstreifen entlang der Landesstraße L 96*

Entlang der Landesstraße L 96 muß auf einer Breite von 20,00 m ein Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Der Abstand wird vom Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

II.7.2 *Gewässerrandstreifen entlang der Wolf*

Entlang der Wolf ist ein 10,00 m breiter Schutzstreifen, gemessen ab Oberkante Böschung von jeglicher Bebauung und Aufschüttung freizuhalten.

Im Überschwemmungsgebiet bedürfen die Erhöhung oder Vertiefung der Erdoberfläche, die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Bauten und sonstigen Anlagen sowie das Anlegen oder Beseitigen von Baum- oder Strauchpflanzungen der wasserrechtlichen Genehmigung.

II.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.8.1 *Private Grundstücksflächen*

- a) Die nicht bebaubare Flächen sind mit Rasen, Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es sind mindestens ein großkroniger Baum oder drei Sträucher pro 100 m² zu pflanzen. Sofern in diesem Bereich PKW-Stellplätze angelegt werden, sind diese mit Bäumen zu begrünen (1 Baum pro 2 Stellplätze).
- b) Entlang der Erschließungsstraße an der Nordgrenze sind mindestens 10 Eschen (*Fraxinus excelsior*) zu pflanzen, zu entwickeln und zu erhalten

II.8.2 *Private Grünflächen*

- a) Der private Grünstreifen entlang der Landesstraße ist dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Siehe hierzu Pflanzliste unter VI.
- b) Der 10 m breite private Grünstreifen an der Südseite ist dicht mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Siehe hierzu Pflanzliste unter VI.
- c) Der 10 m breite Gewässerrandstreifen ist als Grünland zu entwickeln und zu erhalten.

II.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.10 Grundstückszu- und -ausfahrten

Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße sind nur über die im Plan ein-gezeichnete Erschließungsstraße zulässig.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Aufgrund des § 9 Abs: 4 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 in Verbindung mit den § 74 der Landesbauordnung in der Fas-sung vom 08.08.1995 werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit diesem Bebauungsplan aufgestellt:

III.1 Dachneigung

Die Dachneigung ist sie bei Einhaltung der maximalen Wand- und First-höhe frei wählbar.

III.2 Dachform

Es sind alle Dacharten zulässig.

III.3 Dachaufbauten

III.3.1 Dachaufbauten sind höchstens bis zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muß mindestens 1 m betragen.

III.3.2 Schleppgauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

III.3.3 Dacheinschnitte sind bis maximal 3 m Länge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muß mindestens 2 m betragen

III.4 Dacheindeckung

III.4.1 Die Dächer der Gebäude sind mit nichtglänzendem Material einzudecken. Ausnahme: Solaranlagen

III.4.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° bis 10° Neigung) sind zu be-grünen. Sofern sie auch als Dachterrasse genutzt werden, sind mindes-tens 50% der Fläche zu begrünen.

III.5 Dachbegrünung von Flachdachgaragen

Sofern das Flachdach nicht als Terrasse genutzt wird, ist es zu begrünen.

III.6 Fassadenbegrünung

Sofern eine geschlossene Fassadenfläche (ausgeschlossen Türen, Fenster und sonstige Belichtungselemente) größer als 50 m² zusammenhängend ausgebildet wird, sind mindestens 35% dieser Fläche im Zusammenhang oder als Einzelmaßnahme zu begrünen.

Siehe hierzu Pflanzliste unter VI.

III.7 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

III.7.1 Die Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und grundstücksinternen Wegeflächen auf privaten Grundstücken müssen wasserdurchlässig befestigt werden, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht. Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen wie z. B. Asphalt, Beton oder dergleichen. Wasserundurchlässige Pflasterbeläge sind ausnahmsweise zugelassen, wenn sie mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

III.7.2 Die Baugrundstücke sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen.

III.8 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

III.9 Werbeanlagen

III.9.1 Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

III.9.2 Die Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen bei Gebäuden mit Flachdach die Gebäudeoberkanten, bei Gebäuden mit anderer Dachform die Wandhöhe nicht überschreiten.

III.9.3 Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung sind nicht zugelassen.

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1 Grundwasserschutz

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

Das Baugebiet liegt in der Talau der Wolf. Grundwasserstandsbeobachtungen liegen nicht vor. Als Orientierungsgröße erscheint die Grundwasserstandsangabe im Grünordnungsplan wenig unter der Flur realistisch.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und aus Sicht des Hochwasserschutzes ist auf die Ausbildung von Kellergeschossen möglichst zu verzichten bzw. das Gelände außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes entsprechend mit zulässigem Material auf Straßenniveau L 96 aufzufüllen. Soweit bauliche Anlagen unter dem mittleren Grundwasserstand eintauchen, liegt eine Gewässerbenutzung vor, für die zuvor ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen.

IV.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

IV.2.1 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß VAwS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) sowie den technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF) zu errichten und zu betreiben.

IV.2. Falls Grundwasser im Plangebiet angetroffen wird, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen, um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden.

IV.2.3 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.3 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 zwischenzulagern 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 oben genannte.
- 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 wasser-undurchlässige 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 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 Ortenaukreis, 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.4 Altlasten

IV.4.1 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

IV.4.2 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.

IV.5 Denkmalschutz

V.5.1 Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

IV.5.2 Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

V. Empfehlungen und Hinweise

V.1 Regenwassernutzung

Es wird eindringlich empfohlen, das anfallende Regenwasser auf eigenem Grundstück in Zisternen zu sammeln und zu nutzen.

Bei den Gewerbebetrieben kann das Regenwasser z.B. zur Aggregatkühlung eingesetzt werden.

Bei gewerblich genutzten Flächen ist nur die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen aus Vorsorgegründen erlaubt.

V.2 Brennwert-Technologie

Zur Minderung der schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Minderung des Energiebedarfs sollten unbedingt die neuen Feuerungsanlagen als Brennwertkessel für Öl oder Gas entsprechend DIN 4702 eingebaut werden.

V.3 Alternative Energiekonzepte

Der Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte angestrebt werden.

V.4 Niedrigenergiehäuser

Wärmedämmung: Bei den Neubauten sollte unbedingt der Wärmedurchgangskoeffizient (k-Wert) der Gebäudehülle für Niedrigenergiehäuser angestrebt werden. Hierfür werden mindestens folgende Regelanforderungen gestellt:

- | | |
|---|-------------------------|
| • Außenwände und Decken, die beheizte Räume nach unten gegen die Außenluftabgrenzen | 0,20 W/m ² K |
| • Dachflächen, Dachgeschoßdecken | 0,15 W/m ² K |
| • Kellerdecken, Wände und Decken gegen unbeheizte Räume sowie Decken und Wände, die an das Erdreich angrenzen | 0,30 W/m ² K |
| • Fenster mit Wärmeschutzglas | 1,50 W/m ² K |

VI. Pflanzliste

Baum- und Straucharten zur Bepflanzung der privaten Grünfläche entlang der L 96

Bäume (mindestens 30 %)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior *	Gemeine Esche
Tilia cordata *	Winterlinde

Sträucher (bis 70 %)

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Samucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Baum- und Straucharten zur Bepflanzung des privaten Grünstreifens am Südrand des Gebietes

Bäume (mindestens 30 %)

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus *	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior *	Gemeine Esche
Tilia cordata *	Winterlinde
Prunus padus	Traubenkirsche

Sträucher (bis 70 %)

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

* Für diese Arten ausschließlich Bäume mit dem Herkunftsnachweis „Schwarzwald“ bzw. „Süddeutschland“ entsprechend Forstliches Saatgutgesetz (FSaatG) zu verwenden.

Kletter- und Schlingpflanzen zur Fassadenbegrünung

Einheimische Arten

Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera periclymenum

Waldrebe
Efeu
Deutsches Geißblatt

Exoten

Actinidia arguta
Aristolochia macrophylla
Celastrus orbiculatus
Clematis spec.
Hydrangaea petiolaris
Lonicera spec.
Parthenocissus spec.
Polygonum aubertii

Strahlengriffel
Pfeifenwinde
Baumwürger
Waldreben-Arten
Kletterhortensie
Geißblattarten
Wilder Wein
Schling-Knöterich

Offenburg /

Ausgefertigt:

Oberwolfach, den *6. April 2000*

GmbH

weissenrieder

Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



Stern

.....
Stern, Dipl. Ing. Stadtplanerin

Nowak

.....
Nowak, Bürgermeister