



**GEMEINDE OBERWOLFACH**  
Ortenaukreis

## Satzung

über den Bebauungsplan

"Ob der Kirch"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.07.1999 (GBl. S. 292) hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberwolfach in öffentlicher Sitzung am 28.03.2000 den Bebauungsplan „Ob der Kirch“ als Satzung beschlossen:

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

**§ 2****Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- |                          |                |
|--------------------------|----------------|
| 1. Lageplan, M 1:500     | vom 20.12.1999 |
| 2. Bebauungsvorschriften | vom 21.03.2000 |

Der Satzung beigefügt sind:

- |                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| 1. Begründung                 | vom 21.03.2000              |
| 2. Übersichtsplan, M 1:25.000 | vom 21.03.2000              |
| 3. Grünordnungsplan           | vom 26.07.1999 / 21.03.2000 |

**§ 3****Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4****Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB.)

Oberwolfach, den .....6. April 2000.....

  
.....  
Nowak, Bürgermeister

# GEMEINDE OBERWOLFACH

## Bebauungsplan "Ob der Kirch"

Übersichtskarte

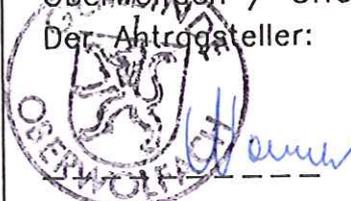
M 1 : 25 000

"Ob der Kirch"

Oberwolfach

Oberwolfach / Offenburg, den 6. April 2000

Der Antragsteller:



Der Planer:

**welssenrieder** GmbH  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel  
77632 Offenburg

K.ST.



## **GEMEINDE OBERWOLFACH** Ortenaukreis

### **Begründung**

zum Bebauungsplan "Ob der Kirch"

#### **I. Planungsabsichten**

##### **I.1 Allgemeines**

Die Gemeinde Oberwolfach, die sich aus den Ortsteilen „Kirche“ und „Walke“ zusammensetzt, liegt im Wolfstal ca. 45 km südöstlich von Offenburg. Sie hat derzeit ca. 2.700 Einwohner.

##### **I.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der gemeinsame Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Wolfach/Oberwolfach ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16.11.1977 wirksam geworden. Inzwischen läuft jedoch ein Änderungsverfahren für diesen Flächennutzungsplan. Diese Änderung berücksichtigt das Planungsgebiet des Bebauungsplanes. Diese Fläche wird als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

Somit entwickelt sich der Bebauungsplan im Parallelverfahren aus dem Flächennutzungsplan.

Auf der gegenüberliegenden Seite der L 96 ist keine Gewerbegebietserweiterung geplant. Dies ist auch nicht im Flächennutzungsplan vorgesehen. In die derzeit laufende ersten Fortschreibung wurde lediglich die Fläche aufgenommen, die nun durch den Bebauungsplan überplant wird.

Ursprünglich war im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung angedacht worden, die südlich angrenzende Fläche ebenfalls als gewerbliche Fläche darzustellen. Diese wurde dann jedoch aus dem Verfahren herausgenommen.

### 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Notwendigkeit der Erschließung und Bebauung dieses Gebietes wird in erster Linie dadurch begründet, daß einem einheimischen Gewerbebetrieb eine Möglichkeit gegeben werden kann, seinen Betrieb zu verlagern und zu erweitern. Diesem in Oberwolfach-Kirche ansässigen Land- und Forstmaschinenbetrieb soll die Gewerbefläche zur Verfügung gestellt werden, da er am jetzigen Standort aufgrund der beengten Verhältnisse keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten mehr hat. Das Gebiet ist wegen der Nähe zum alten Standort vor allem im Hinblick auf die Kundschaft sehr günstig gelegen.

Es liegt im Interesse der Gemeinde Oberwolfach, Arbeitsplätze zu sichern und durch die Erweiterung des Betriebes weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Deshalb sieht die Gemeinde es als eine vordringliche Aufgabe an, verfügbare Flächen zu erschließen und einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Nur so kann ein Abwandern dieses ortsansässigen Betriebes verhindert werden.

Der Gemeinde Oberwolfach stehen kurzfristig keine Standortalternativen zur Verfügung. Auf dem Areal des ehemaligen Sägewerkes Roth im Rankachtal sollen 3 Betriebe angesiedelt werden. Eine große Teilfläche ist bereits vergeben, mit weiteren Interessenten laufen Verhandlungen.

Die Fläche beim Wiesekurethof wurde im Landschaftsplan als kritisch eingestuft. Eine Bebauung ist in nächster Zeit nicht realisierbar. Die öffentliche Ver- und Entsorgung ist in diesem Gebiet zudem nicht sichergestellt.

Im Gemeinderat wurde eine eingehende Abwägung durchgeführt, bei der die privaten und öffentlichen Belange, vor allem in Bezug auf das Landschaftsbild, und die Notwendigkeit der Ausweisung von Gewerbeflächen gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen wurden. Das Gremium kam zu dem Ergebnis, daß aus oben genannten Gründen und in Anbetracht der schwierigen topographischen Verhältnisse in Oberwolfach und der wenigen Möglichkeiten, auf ebenen Flächen Gewerbegebiete auszuweisen, an dieser Gewerbegebietsausweisung festgehalten werden muß.

#### **I.4 Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt zwischen den Ortsteilen Kirche und Walke im Mitteltal. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 0,82 ha.

Das Gebiet wird im Westen von der Landesstraße 96 und im Osten von der Wolf umrahmt. Die nördliche Entwicklungsgrenze bildet der bestehende Zufahrtsweg zum Schulerjörgenhof. Nördlich dieser Zufahrt schließt sich eine Grünfläche an, die gemäß des Flächennutzungsplanes als künftige Sportanlage fungieren soll. Im südlichen Bereich wird das Gebiet von einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche begrenzt.

#### **I.5 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Bei den im Planungsgebiet liegenden Grundstücken handelt es sich um Privatgrundstücke.

### **II. Planung**

#### **II.1 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der § 1 - 4, 8 - 10 und 202 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, berichtigt 1998 S. 137) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (BGI S. 617) sowie des Bodenschutzgesetzes (BodschG) vom 24.06.1991 (GBl Baden-Württemberg S. 434) aufgestellt.

#### **II.2 Städtebauliche Festsetzungen**

Die Fläche wird als Gewerbefläche ausgewiesen. Lediglich die Hälfte des 20 m - Abstandstreifens zur L 96, ein Eingrünungsstreifen im Süden mit einer Breite von 10 m und der Gewässerrandstreifen entlang der Wolf mit einer Breite von ebenfalls 10,00 m werden als private Grünflächen ausgewiesen.

Bei der Ausweisung als Gewerbegebiet werden Vergnügungsstätten als Nutzung ausgeschlossen, weil der dadurch entstehende Verkehr – vor allem der ruhende Verkehr – zu großen Problemen führt. Solch eine Nutzung bringt mit sich, daß große Flächen für Stellplätze ausgewiesen werden müssen. Aufgrund der knappen Gewerbeflächen, die der Gemeinde zur Verfügung stehen, ist jedoch eine gewisse Verdichtung anzustreben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen festgelegt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Als Bauweise wird die „besondere Bauweise“ gewählt. Diese unterscheidet sich von der „offenen Bauweise“ dahingehend, daß die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt.

Um die Gebäudekubaturen regeln zu können, wird eine maximale Wand- und Firsthöhe, bezogen auf die Landesstraße, festgesetzt. Im Gewerbegebiet sollen Dachformen und Dachneigungen freibleibend sein, um den künftigen gewerblichen Nutzern entgegenkommen zu können, da je nach Betriebsart gewisse Voraussetzungen an die Gebäudegestaltung gestellt werden.

Parallel zur Landesstraße 96 wird ein 20,00 m breiter Streifen ausgewiesen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Da das geplante Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zur Wolf liegt, wird entlang der Böschung ein Gewässerrandstreifen von 10,00 m Breite ausgewiesen, der ebenfalls von jeglicher Bebauung und Aufschüttung freizuhalten ist. Im südöstlichen Bereich tangiert ein Überschwemmungsgebiet den überplanten Bereich. Aus diesem Grund wird dieses Überschwemmungsgebiet in den Gewässerrandstreifen mit aufgenommen.

Eine Bebauung ist durch die Ausweisung des Gewässerrandstreifens sowie durch Eingrenzung durch ein Baufenster ausgeschlossen. In den Überschwemmungsgebieten 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.3 Grünordnungsplan**

Für dieses Planungsgebiet wurde ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 8a Naturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Grünordnungsplan, aufgestellt von der Arbeitsgemeinschaft Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, und Weissenrieder GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung, Offenburg, ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Die wesentlichsten grünplanerischen Festsetzungen wurden in diesen Bebauungsplan eingearbeitet. Die sonstigen Aussagen des Grünordnungsplanes sind als dringende Empfehlungen bei der Objektplanung zu beachten.

#### II.4 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

1. Der 10 m breite private Grünstreifen entlang der Landesstraße ist dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
2. Der 10 m breite private Grünstreifen an der Südseite ist dicht mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen.
3. Im Streifen entlang der Nordgrenze sind mindestens 10 Eschen zu pflanzen, zu entwickeln und zu erhalten.
4. Der Gewässerrandstreifen ist als Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Von einer zusätzlichen Bepflanzung in diesem Bereich wird abgesehen, um das Hochwasserabflußprofil vor allem innerhalb des Überschwemmungsgebietes nicht einzuschränken.
5. Die Freiflächen sind mit Rasen, Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es sind mindestens ein großkroniger Baum oder drei Sträucher pro 100 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Sofern in diesem Bereich PKW-Stellplätze angelegt werden, sind diese mit Bäumen zu begrünen (1 Baum pro 2 Stellplätze).
6. Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° bis 10° Neigung) sind zu begrünen. Sofern sie auch als Dachterrasse genutzt werden, sind mindestens 50% der Fläche zu begrünen.
7. Sofern eine geschlossene Fassadenfläche größer als 50 m<sup>2</sup> zusammenhängend ausgebildet wird, sind mindestens 35% dieser Fläche im Zusammenhang oder als Einzelmaßnahme zu begrünen.
8. Die Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und grundstücksinternen Wegeflächen auf privaten Grundstücken müssen wasserdurchlässig befestigt werden. 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.
9. Die Baugrundstücke sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder mit Versickerungsmulden zu versehen.

## II.5 Erschließung

Die Erschließung der Gewerbegebietsfläche erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Schulerjörgenhof. Diese muß allerdings auf die Länge der Baufläche auf eine Gesamtbreite von 6,50 m ausgebaut werden. Auch die bestehende Zufahrt in die Landesstraße 96 muß richtig dimensioniert werden.

Eine weitere Zufahrt von der L 96 in das Gebietsinnere ist jedoch nicht zulässig.

## II.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes wird an die vorhandenen Leitungsnetze angebunden. Die Abwasserbeseitigung im Baugebiet erfolgt über Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird in den nördlich des Zufahrtsweges gelegenen Kanal geleitet. Das anfallende Regenwasser wird direkt in die Wolf abgeleitet.

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Oberwolfach. Um einen Anschluß an die westlich der L 96 verlaufende Wasserleitung herstellen zu können, wird eine Durchpressung durchgeführt.

Die übrigen Versorgungsleitungen werden über Kabel geführt, sofern keine Fachgesetze (z. B. Telekommunikationsgesetz) maßgebend sind oder wirtschaftliche Gründe dem entgegenstehen.

Die Stromversorgung für die Betriebsansiedlung wird durch die Verlegung eines Hausanschlußkabels aus der Trafostation "Schrannen" (Entfernung ca. 250 m) bis zu einer maximalen Leistung von ca. 80 kW sichergestellt. Für Leistungswerte, welche größer der vorgenannten Leistung liegen, ist vom Kunden eine eigene 20/0,4 kV-Trafostation zu erstellen. Die Trafostation wird in das 20 kV-Netz eingebunden.

## II.7 Bodenschutz

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hat aufgrund der Lage der geplanten Gewerbebaufläche nahe der Wolf die Vermutung geäußert, daß im dortigen Boden Bleigehalte vorliegen könnten, die den für Lehmböden geltenden Vorsorgewert von 70 mg Blei pro kg Boden überschreiten.

Sollte dies der Fall sein, könnte es bei erhöhten Bleigehalten im Boden der Baufläche insbesondere im Zuge der Verwertung des dort anfallenden Erdaushubs zu Beeinträchtigungen von Nutzpflanzen auf der Verwertungsfläche des Erdaushubs (Geländeauffüllung) kommen. Mit derartigen Beeinträchtigungen ist erfahrungsgemäß vor allem dann zu rechnen, wenn im Boden Bleigehalte  $> 100$  mg Blei pro kg Boden vorliegen.

Ursache für erhöhte Bleigehalte in der Wolfaue:

Die Gewerbebaufläche liegt unterhalb der Mündung des Gelbaches. Im Gelbachtal wurden früher im Umfeld des Schillingerhofes silberhaltige Bleiminerale abgebaut. Bodenuntersuchungen des Landratsamtes im Jahr 1997 zeigten, daß in den abstromigen Auenböden deutlich Bleigehalte über dem Vorsorgewert der Bundesbodenschutzverordnung vorliegen. Auch eine im Frühjahr 1999 vorgenommene Untersuchung des Bodens einer Auenfläche nahe dem Fegershof ergab einen Bleigehalt über dem Vorsorgewert. Der dortige Bleigehalt ist ebenfalls mit ehemaligen Bergbauaktivitäten (z. B. bei Wild-Schapbach) in Verbindung zu bringen.

Um im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine umfassende Abwägung hinsichtlich schädlicher Bodenveränderung durchführen zu können, wurden Bodenuntersuchungen in Ober- und Unterboden veranlaßt. Die vorhandenen Erkenntnisse hinsichtlich möglicher schädlicher Bodenveränderungen waren hierzu nicht ausreichend.

Die Laborergebnisse haben gezeigt, daß die Bleigehalte mit 30,6 bzw. 43,0 mg pro kg Trockenmasse Boden unter den geltenden Vorsorgewerten liegen. Es ergeben sich also keine Beeinträchtigungen durch erhöhte Bleigehalte im Boden.

## II.8 Städtebauliche Daten

### II.8.1 Flächenbilanz:

GE-Fläche	5.510 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	2.360 m <sup>2</sup>
Straßenfläche	330 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	<u>8.200 m<sup>2</sup></u>

### III. Erschließungskosten

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung incl. Planung betragen ca. :

Straßenbau	60.000 DM
Wasserversorgung	15.000 DM
Beleuchtung	25.000 DM
Vermessung	20.000 DM
<b>Gesamtsumme (netto)</b>	<b>120.000 DM</b>

### IV. Bodenordnende Maßnahmen

Es werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich werden.

### V. Empfehlungen

#### V.1 Energiesparmaßnahmen

Bei der Planung der Heizungsanlagen wird empfohlen, zur Minderung des Abgasausstoßes und zur Energieeinsparung Brennwertkessel entsprechend DIN 4702 mit Neutralisationsanlage einzubauen. Außerdem wird dringend empfohlen, bei der Planung der Eigenheime die Wärmedurchgangskoeffizienten (k-Werte) für Niedrigenergiehäuser zugrunde zu legen.

Aus energetischen Einsparungsgründen wird der Einbau von Solarkollektoren und Wärmepumpen für die Brauchwassererwärmung empfohlen. Der Einbau von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wäre begrüßenswert.

Offenburg /

Ausgefertigt:

Oberwolfach, den 06. April 2000

GmbH  
**weissenrieder**  
 Ingenieurbüro für Bauwesen  
 und Stadtplanung  
 Im Seewinkel 14  
 77652 Offenburg



*Stern*

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

*Nowak*

.....  
 Nowak, Bürgermeister