

Fertigung:

Anlage:.....3

Blatt:.....1 – 6

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

- a) Bebauungsplan "Friedensstraße" und den
b) zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften
der Gemeinde Oberwolfach (Ortenaukreis)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) werden gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EG – FFH) darf max. 0,50 m über der Oberkante der Friedensstraße liegen – gemessen an dem im Plan gekennzeichneten Bezugspunkt.

2.2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe WH (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Dachaufkantung) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt – bezogen auf die EG - FFH.

2.2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe FH (höchster Punkt des Gebäudes gemessen in der Senkrechten) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt – bezogen auf die EG - FFH.



3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

a - abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine Gebäudelänge bis 85 m zugelassen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Für Garagen, Carports und Stellplätze werden separat Festsetzungen getroffen.

6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Der Abstand von Carports zu Fahrbahnen muss mind. 0,50 m betragen.

7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen. Erforderliche Betonstützen für Randsteine etc. werden ebenfalls auf den privaten Grundstücken angelegt und sind zu dulden.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Die Flächen von privaten Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Kies, Schotterrasen etc.) herzustellen.

9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Mit Bäumen ist ein Abstand von min. 1,00 m zum öffentlichen Fahrbahnrand einzuhalten. Die Gemeinde kann gemäß § 178 BauGB die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

9.1 Einzelbäume

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist anzulegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten

Nicht befestigte Grundstücksflächen sind einzugrünen.



10 Anlage: Artenliste

Die nachfolgenden Baumarten sowie Bäume vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden. Im Hinblick auf die konkrete Situation (Straßenraum, Schattierung, Solaranlagen etc.) sind kleinkronige Sorten bzw. Arten mit schlankem, lichtem Habitus zu verwenden.

Die Baum- und Straucharten wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Oberwolfach entnommen.

Herkunftsgebiet (7): Süddeutsches Hügel- und Bergland

Naturraum (153): Mittlerer Schwarzwald

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Bi	Betula pendula	(Hänge-Birke) *¹
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
TEi	Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
BUI	Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

SER	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle) *¹
Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) * ²
BW	Salix fragilis	(Bruch-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)
Vb	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
SLi	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

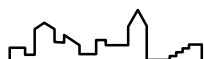
Sträucher:

Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel) *¹
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewönl. Pfaffenhütchen) *²
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) * ²
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
OW	Salix aurita	(Ohr-Weide)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
THo	Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

*¹: allergene Arten

*²: giftige Arten



B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung des Hauptdaches

1.1.1 Die zulässige Dachneigung und Dachform wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgelegt.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Erker, Anbauten) sind abweichende Dachneigungen und Dachformen zulässig.

1.1.2 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder in ähnlicher Weise behandelter Ausführung und nur auf hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordneten Dachflächen (z.B. Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.) zulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen.

3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen

(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Zur Vorbeugung von Überschwemmungsgefahren und zum Zwecke der Trinkwasserschonung sind die anfallenden Niederschlagswasser von zusätzlichen Dachflächen und befestigten Flächen auf den Grundstücken zu sammeln und zurückzuhalten. Die Einleitung in die öffentliche Kanalisation oder Vorfluter ist durch geeignete Maßnahmen (Zisterne, Mulde, etc.) auf eine maximale Abflussmenge von 1 l/sec. je 1.000 m² Grundstücksfläche zu begrenzen.

Freiburg, den 26.09.2016 BU-FEU-ta
12.06.2017 BU-ta

130Pla05.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Oberwolfach übereinstimmen.

Oberwolfach, den

.....
Matthias Bauernfeind, Bürgermeister