

Fassung vom 2017-10-18  
Projekt Nr.: 2017-012

x. Fertigung



Stadt Wolfach  
Hauptstraße 41  
77709 Wolfach

## **Abrundungssatzung -**

### **2. Änderung (Erweiterung) der Satzung**

**zur Festlegung eines bebauten Bereichs im Außenbereich als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und Abrundung durch einzelne Außenbereichsgrundstücke im Stadtteil Kirnbach**

**„Unterer Wirtshof/Konradleshof““**

Wolfach, .....

Bürgermeister:

Thomas Geppert

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gemeinderat der Stadt Wolfach am 18.10.2017 in öffentlicher Sitzung folgende Satzung unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen:

**1. Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

**3. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

**§ 1 Abrundung (Einbeziehung)**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil „Unterer Wirtshof/Konradleshof“ wird durch folgendes Außenbereichsgrundstück abgerundet:

- Flurstück Nr. 46 (Teil)

**§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Erweiterung der Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Unterer Wirtshof/Konradleshof“ ist im Lageplan vom 18.10.2017 (Anlage 3) dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### § 3      Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung des im räumlichen Geltungsbereich der Erweiterung dieser Satzung liegenden Grundstücks (Flst. Nr. 46 – Teil) werden nach § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende einzelne, planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

#### 1.      **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan vom 14.06.2017 festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen innerhalb des im Lageplan eingetragenen 30 m Waldabstands.

#### 2.      **Stellung der baulichen Anlagen**

Die im Lageplan eingetragene Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung ist einzuhalten.

#### 3.      **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**Beleuchtung.** Die private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es sind LED-Lampen oder Natriumdampfhochdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

**Belagsflächen.** Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf privaten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasenfugen etc.).

#### **4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**Pflanzgebot.** Das private Grundstück ist mit mindestens zwei Bäumen sowie mit zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen (s. Pflanzliste unter Anhang 7 der Eingriffs-Ausgleichsbewertung - Erläuterungsbericht).

##### **Gehölzpflanzungen und Ansaaten**

- a) Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten. Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste unter Anhang 7 der Eingriffs-Ausgleichsbewertung – Erläuterungsbericht gepflanzt werden. Herkunftsgebiet 6 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland.
- b) Für Wiesenansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

#### **5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

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

#### **6. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen**

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter § 4 Ziffern 3 bis 5 und § 5 Ziffer 1 innerhalb des Geltungsbereichs der Erweiterung sowie die Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs (Ökokontofläche „10 Kirnbach Untertal“ der Stadt Wolfach – 6.259 Ökopunkte) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

#### **§ 4      Örtliche Bauvorschrift**

Für die Gestaltung der unbebauten Flächen des im räumlichen Geltungsbereich der Erweiterung dieser Satzung liegenden Grundstücks (Flst. Nr. 46 – Teil) wird nach § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschrift zusammen mit der Satzung festgesetzt:

##### **1.      Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen**

**Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke.** Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Wege, Platz-, Spielflächen, Stellplätze mit ihren Zufahrten etc. genutzt werden, als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **§ 5      Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer der örtlichen Bauvorschrift nach § 4 dieser Satzung zuwiderhandelt.

#### **§ 6      In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

---

**Vermerk über die Rechtskraft der 2. Änderung (Erweiterung) der Abrundungssatzung „Unterer Wirtshof/Konradleshof“**

Die 2. Änderung (Erweiterung) der Abrundungssatzung „Unterer Wirtshof/Konradleshof“ ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ..... in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wolfach, den .....

.....  
Thomas Geppert, Bürgermeister

Aufgestellt: Lahr, 06.09.2017

KAPPIS Ingenieure GmbH  
Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin