

Fertigung:.....

Anlage:

Blatt:.....1 - 14

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Hofeckle - 2. Änderung"

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

B) zugehörige Örtliche Bauvorschriften

der Stadt Wolfach (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 Nrn. 4 und 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 Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse und die max. Grundflächenzahl (GRZ) wird 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 max. zulässige Erdgeschossrohbodenhöhe (EFH = OK Beton bzw. OK Balken) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf NN für die jeweiligen Baufelder festgesetzt. Die Schemaschnitte sind zu beachten.

Im Einzelfall kann die festgesetzte EFH-Höhe um bis zu 0,50 m erhöht werden, wenn die zulässigen Trauf- und Firsthöhen dennoch weiterhin auf die im Plan festgelegte EFH bezogen werden.

2.2.2 Die max. zulässige Traufhöhe / Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossrohbodenhöhe festgesetzt. Dachgauben sind dabei nicht anzurechnen.

Abweichend hiervon darf bei Pultdächern die Traufhöhe / Wandhöhe am höheren Schnittpunkt Wand – Dachhaut um max. 1,00 m erhöht werden gegenüber der festgesetzten Traufhöhe / Wandhöhe für den niederen Schnittpunkt Wand – Dachhaut. Um mind. 2,00 m zurückgesetzte Pultdächer dürfen um max. 2,00 m erhöht werden (s. auch unverbindliche Darstellungen in den Schemaschnitten).

- 2.2.3 Die max. zulässige Firsthöhe (inkl. Dachgauben) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossrohbodenhöhe festgesetzt, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird. Für Pultdächer gelten abweichende Maße (s. oben).

Abweichend hiervon darf bei Segmentdächern die Firsthöhe (höchster Punkt / Scheitel) des Segmentbogens max. 15 % der Haustiefe T über der Traufhöhe / Wandhöhe liegen (s. auch unverbindliche Darstellungen in den Schemaschnitten).

- 2.2.4 Bei Doppelhäusern sind die Traufhöhen / Wandhöhen und Firsthöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen. Dies ist durch Baulast verbindlich zu sichern. Die Abweichung darf max. 0,50 m betragen.

- 2.2.5 Durch eine entsprechende Geländemodellierung ist sicherzustellen, dass die "Ansichtshöhe" der Talseite - gemessen zwischen hergestellter Traufhöhe / Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) und geplante Gelände im WA²⁻⁴ und WA⁹⁻¹¹ - an keiner Stelle 8,50 m übersteigt. Im WA¹ darf diese "Ansichtshöhe" an keiner Stelle 7,30 m, im WA^{1.1} 7,90 m übersteigen. Die Schemaschnitte sind zu beachten. Dachgauben und Zugänge zum Untergeschoss sind dabei nicht anzurechnen.

Abweichungen sind zulässig, wenn eine Überschreitung der "Ansichtshöhe" durch vorspringende (min. 2,00 m) Garagen im Sockelgeschoss (talseitige Erschließung) oder/und die Errichtung von zurückgesetzten (min. 2,00 m) Dachgeschossen bedingt ist.

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.

- E - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
es sind nur Einzelhäuser zulässig
- ED - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche für die Hauptgebäude wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

Außerhalb der Baugrenzen sind Dachvorsprünge bis 0,80 m zulässig, wenn ein Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Balkone dürfen die Baugrenzen talseitig um bis zu 1,50 m überschreiten auf einer Länge von max. 70 % der Gebäudeaußenwand.

4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan. Abweichungen der Firstrichtung bis zu max. 5° sind zulässig, wenn die ausgewiesenen Baugrenzen damit nicht überschritten werden.

5 Nebenanlagen

5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Anlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Garagen und Carports sind südlich der Hofbergstraße im WA 7, 9 und 11 bis zu einer Tiefe von max. 8,00 m, gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

6.2 Garagen und Carports sind längs der Planstraße A (Am Ehrenmal) auch auf den hierfür festgesetzten Flächen für Garagen innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen nördlich der Planstraße A zulässig. Die Garagen sind in den Hang einzubauen gemäß Schemaschnitt.

6.3 Garagen sind im WA²⁻⁴ und WA¹⁰ in den Hang einzubauen. Die Schemaschnitte sind zu beachten.

6.4 Stellplätze sind im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete innerhalb eines Bereiches von maximal 8 m von einer der Erschließungsstraßen anzulegen.

6.5 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Tiefgarage nicht über die geplante Geländeoberfläche herausragt.

7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Soweit nicht im Plan abweichend vermerkt sind die "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" als Wohnstraßen anzulegen. Die Flächen sind für Fußgänger, Radfahrer, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr vorgesehen.

8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1 Die als öffentliche Grünflächen - Grünzäsur ausgewiesenen Geländeeinschnitte dienen der Sicherung der Grünzäsur zwischen den Bauflächen und der inneren Durchgrünung. Auf den öffentlichen Grünflächen werden öffentliche Wege mit wasserdurchlässigen Belägen angelegt.

Die vorhandenen wasserführenden Gräben sind offen zu halten. An geeigneten Stellen sind Staustufen (größere Steine) anzulegen. Notwendige Stützmauern sind trocken aufzubauen. Auf den Flächen sind standortgerechte Gehölzgruppen anzulegen.

- 8.2 Die als öffentliche Grünflächen - Parkanlage ausgewiesenen Freiflächen im Osten nördlich der Planstraße A (Am Ehrenmal) dienen der Sicherung der eingegrünten Hangkuppe. Auf den öffentlichen Grünflächen können öffentliche Wege angelegt werden. In direktem Anschluss an die Planstraße A ist die Anlage von privaten Garagen (in den Hang gebaut) zulässig.

- 8.3 Die straßenbegleitenden Grünflächen (mit Anpflanzungen) werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 9.1 Gemäß Eintrag im Plan werden Teilflächen der Baugrundstücke nördlich der Planstraße B mit einem Leitungsrecht (lr) zu Gunsten der Stadt Wolfach belastet. (Ableitung der Oberflächenwasser aus den nördlich angrenzenden Waldflächen).

- 9.2 Gemäß Eintrag im Plan werden Teilflächen der Baugrundstücke südlich der Planstraße B mit einem Leitungsrecht (lr) zu Gunsten der Stadt Wolfach und der Versorgungsträger belastet. (Kanalisation, Stromversorgung, Breitbandkabel, Wasserversorgung etc.).

- 9.3 Gemäß Eintrag im Plan werden Teilflächen der Baugrundstücke südlich der Planstraße A mit einem Leitungsrecht (lr) zu Gunsten der Stadt Wolfach und der Versorgungsträger belastet. (Kanalisation, Stromversorgung, Breitbandkabel, Wasserversorgung etc.).

10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Generell sind nur kleine oder mittelgroße Bäume (s. Artenliste) anzupflanzen. Die Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen.

- 10.1 Im öffentlichen Straßenraum, auf den privaten Grundstücken sowie auf den öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den Planeintragungen klein- bis mittelkronige einheimische Laubbäume gemäß der Artenliste anzupflanzen. Standortabweichungen, die sich z.B. aus der Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und der Anordnung der Stellplätze ergeben, sind zulässig.
- 10.2 Auf den Grundstücken sind je angefangene 600 m² Grundstücksfläche zwei einheimische Gehölze gemäß der Artenliste anzupflanzen.
- 10.3 Auf den Flächen mit Pflanzgeboten oberhalb der Planstraße A sind zur äußeren Eingrünung Gehölze II. Ordnung anzupflanzen.
- 10.4 Die ausgewiesenen Grünflächen - Grünstreifen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 10.5 Nicht bebaute Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Terrassen, Zufahrten und Stellplätze. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze Verwendung finden.
- 10.6 Flachdächer (bis 4° Neigung) auf Hauptgebäuden sind zu begrünen.

11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene Baumbestand auf den Grünflächen ist zu erhalten, soweit dies ohne Gefährdung der angrenzenden Baugebiete möglich ist.

12 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme, Masten).

13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so werden diese in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen. Im Einzelfall erforderliche Stützmauern sind auf dem angrenzenden privaten Grundstück zulässig und zu dulden.

14 Artenliste

Festsetzungen:

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Große Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Kastanie*
Populus tremula	- Zitterpappel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuss
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Castanea sativa	- ESKASTANIE

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuss
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	- Liguster*
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche*
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Salix spec.	- Weiden-Arten
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball*
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle

Heimische Stauden

Hedera helix	- Efeu*
Vinca minor	- Immergrün
Nepeta-Arten	- Katzenminze
Ajuga reptans	- Kriechender Günsel
Geranium-Arten	- Storchschnabel
	- Gräserarten
	- Kräuterarten

Kletterpflanzen

Humus lupulus	- Hopfen
Polygonium aubertii	- Schlingenknöterich
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Clematis vitalba	- Waldrebe
Vitis vinifera	- Wein
	- Ungefüllte Kletterrosen

Die mit * gekennzeichneten Arten sind giftig.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge,

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Gebäudelänge

Die Länge der Gebäude wird begrenzt auf max. 25 m. Die Begrenzung gilt für die 2 Doppelhaushälften gemeinsam.

1.2 Fassaden

Für die Außenwände der Gebäude sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind jedoch zulässig.

2 Dachgestaltung der Hauptgebäude

2.1 Es sind grundsätzlich nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeldächer, versetzte Pultdächer, Pultdächer, Segmentbogendächer und Flachdächer zulässig.

Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung / Dachform aufweisen.

2.2 Die zulässige Dachneigung wird festgelegt mit:

im WA¹⁻¹: 10° - 31°

im WA¹: 15° - 31°

im WA²⁻⁴ und WA⁹⁻¹¹: 15° - 34°

Abweichend hiervon sind für Pultdächer nur Dachneigungen von 5° - 15° zulässig.

Bei Doppelhäusern sind Satteldächer mit Dachneigungen von 15° herzustellen. Dachformen und Dachneigungen gemäß den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass benachbarte (angrenzende) Dächer die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen. Einschränkungen, die sich aus den festgesetzten max. Firsthöhen ergeben, sind zu beachten.

Für untergeordnete Gebäudeteile, Segmentbogendächer und Flachdächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.

2.3 Dächer von 16° - 34° sind mit Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Segmentbogendächer.

2.4 Dachgauben sind gemäß den beigefügten Schemazeichnungen (3 Seiten) zulässig.

2.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.6 Antennenanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf das erforderliche Minimum zu begrenzen. Die Flächen von privaten Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies etc.) herzustellen.
- 3.2 Einfriedungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahmen: Sockelmauer bis 0,30 m Höhe, Stützmauern.
- 3.3 Stützmauern sind aus Natursteinen herzustellen oder mit Natursteinen zu verblenden.

4 Anzahl der Stellplätze oder Garagen

(§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Bruchteile von Stellplätzen werden auf volle Stellplätze aufgerundet.

5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken ist zu sammeln (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls zu verwenden (Gartenbewässerung, Brauchwasser). Zur teilweisen Zurückhaltung von Niederschlagswasser aus Dachflächen in unterirdischen Behältern (zur Vorbeugung von Überschwemmungsgefahren und zum Zwecke der Trinkwasserschonung) sind auf jedem einzelnen Baugrundstück eine Zisterne mit mindestens 2.000 Liter Behälterinhalt mit einem eingebauten Grobschmutzvorfilter herzustellen und dauernd zu unterhalten. Das Regenwasser aus Dachflächen muss in die Behälter eingeleitet werden und ist anschließend durch Überlauf Sicherungen der Ortskanalisation zuzuleiten.

Zur Gewährleistung einer dauerhaften Funktionsfähigkeit der Rückhaltung ist bei jeder Zisterne ein Rückhaltevolumen von mind. 2.000 Liter gedrosselt mit ca. 0,7 l/s (entspricht einem Rohrdurchmesser von ca. 50 mm) in die Ortskanalisation abzuleiten. Ein zusätzliches Speichervolumen kann für Gartenbewässerungen verwendet werden.

Wenn das Grundstück an öffentliche Grünflächen mit Entwässerungsgräben (Grünfläche - Grünzäsur) grenzt, kann der Überlauf auch in die Gräben auf diesen Grundstücken eingeleitet werden. Hierfür ist eine Genehmigung der Stadt einzuholen.

Zisterne (Systemskizze beispielhaft) s. beigefügte Anlage.

Freiburg, den 09.11.2015 BU-ta
18.04.2016 BU-ba
31.05.2016
16.11.2016 BU-ta
23.05.2017
27.09.2017 BU-ba

Wolfach, den

📄 154Pla10.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

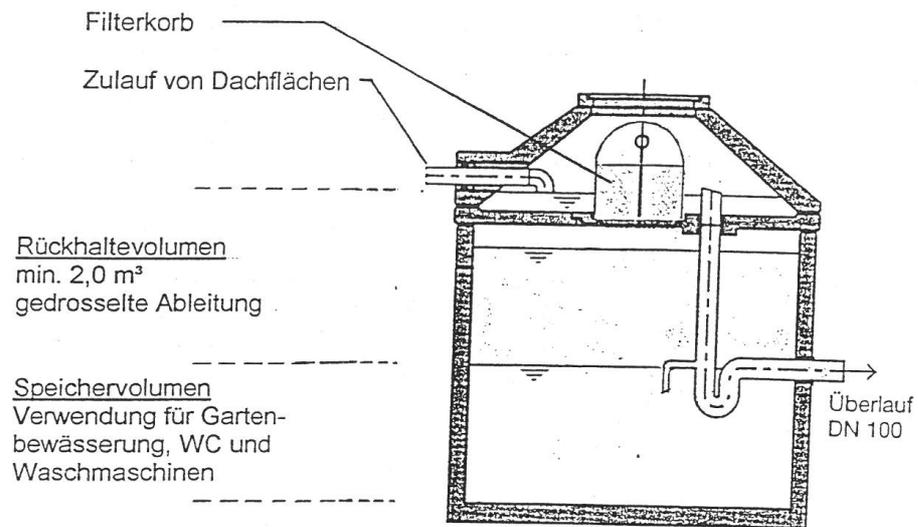
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Thomas Geppert, Bürgermeister

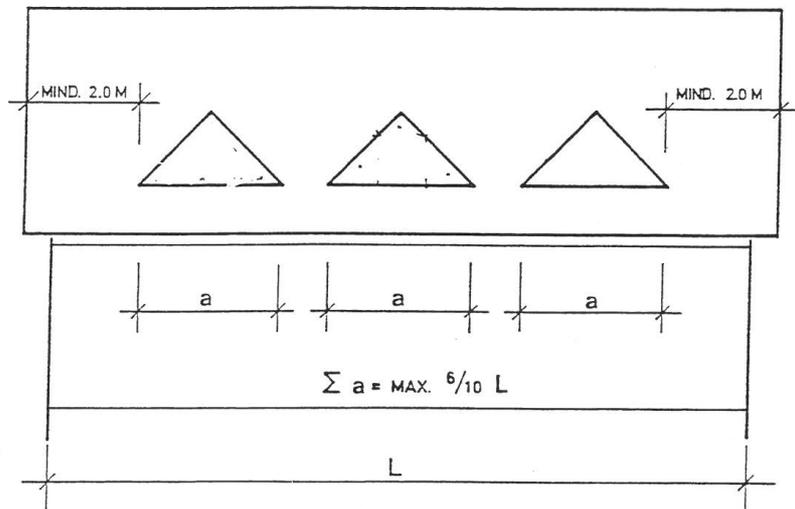
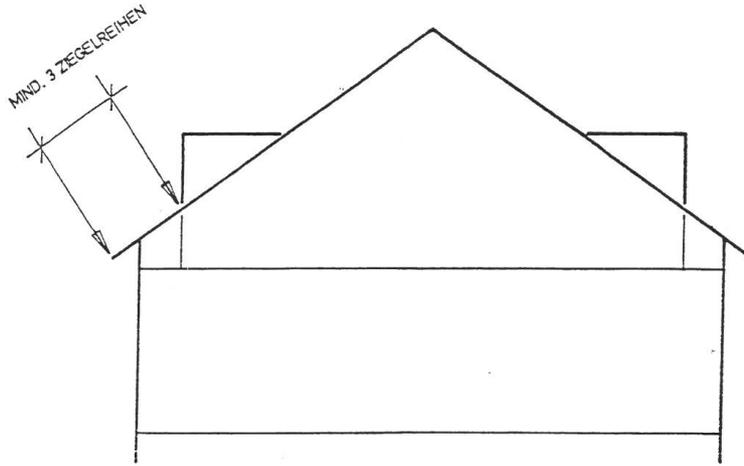
Anlagen:

Systemskizze Regenwasserspeicher / Zisterne



DACHNEIGUNG

DACHGAUPE



DACHNEIGUNG

ZWERCHGIEBEL / -HÄUSER

DACHGAUPEN

