GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung
Offenburg

STADT WOLFACH
Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen u. örtliche Bauvorschriften zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Campingplatz Stegbauernhof - Halbmeil"

I. Rechtsgrundlagen

I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850)

I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

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

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

a) Sondergebiet (SO 1) (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet 1 wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz festgesetzt.

Anlagen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke sind allgemein zulässig.

b) Sondergebiet (SO 2) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 2 wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Jugendzeltplatz mit WC-Anlage und Lagerraum festgesetzt.

Anlagen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, sind allgemein zulässig.

c) Sondergebiet (SO 3) (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet 3 wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kleintierzuchtanlage festgesetzt.

Anlagen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, sind allgemein zulässig.

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

a) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstgrenze festgelegt.

I:	maximal 1 Vollgeschoss
II(I+ID):	maximal 2 Vollgeschosse, davon muss das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen
II:	maximal 2 Vollgeschosse
III:	maximal 3 Vollgeschosse

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

II.2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen im Sondergebiet 1 ist teilweise im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante in bezug auf Oberkante Gelände, talseitig Mitte des Hauses gemessen) auf ein Maximalmaß beschränkt. Dieses Maß darf 13.30 m nicht überschreiten.

II.2.2 Die Höhenlage der baulichen Anlagen im Sondergebiet 2 – WC-Anlage mit Lagerraum - ist durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe auf 5.00 m begrenzt. Die Wandhöhe wird talseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante geplantes Gelände bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

II.2.3 Die Höhenlage der baulichen Anlagen im Sondergebiet 3 - Stallgebäude der Kleintierzuchtanlage - ist durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe auf 4.00 m begrenzt. Die Firsthöhe wird talseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante geplantes Gelände bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

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

Für den Planbereich wird die offene Bauweise festgelegt.

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 sowie Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie nicht innerhalb von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegen.

II.5.2 Garagen sind nur im Sondergebiet 1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

II.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Westlich des geplanten Bolzplatzes ist durch Eintrag in den zeichnerischen Teil ein Standort für ein Verteilungsgebäude ausgewiesen.

II.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

II.7.1 Im Sondergebiet 3 (Kleintierzuchtanlage) sind die Abfälle und Abwässer (z. B. vom Ausspritzen der Ställe) aus der Kleintierhaltung auf jedem Grundstück in einer Dunglege mit geschlossenem Güllespeicher zu sammeln und landwirtschaftlich zu entsorgen.

II.7.2 *Verwendung von Retentionsspeichern (Regentonnen)*
Das unbelastete, oberflächlich abfließende Regenwasser von den Dachflächen im Sondergebiet 3 (Kleintierzuchtanlage) ist in eine handelsübliche Regentonne mit einem Volumen von mind. 200 Liter zu leiten. Das gesammelte Wasser ist als Brauch- oder Gießwasser auf dem Grundstück zu nutzen. Der Überlauf muss über ein geschlossenes Rohr in die entlang der Erschließung verlaufenden, geplanten Entwässerungsrinnen abgeleitet werden.

II.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche wird als Parkanlage mit Sport- und Freizeitanlagen ausgewiesen.

II.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17)

II.9.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bei Bedarf zulässig, sofern sie keine Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tangieren.

II.9.2 Die Geländemodellierung im Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung muss so gestaltet werden, dass der geforderte Mindestabstand von 7 m zu den Leiterseilen eingehalten wird.

II.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II.10.1 *Flächen A – C – Zweckbestimmung Naturschutz*
Die im Lageplan ausgewiesenen Flächen A - C sind gemäß den Maßnahmen des Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.03.2000 zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung und von jeglicher Aufschüttung oder Abgrabung freizuhalten. Hiervon ausgenommen ist der geplante Bau der Kapelle.

II.10.2 *Fläche D – Zweckbestimmung Naturschutz*
Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche D ist als Naturschutzfläche zu entwickeln. Die Pflegemaßnahme ist so differenziert durchzuführen, dass sich auf den feuchten Standorten in der Senke eine Hochstaudenflur, auf den Böschungen Magerrasen entwickelt.
Um das Pflegeziel zu erreichen, müssen die Vorschläge des Grünordnungsplanes (Kapitel 7.1.1 der Erläuterungsberichtes) in der Fassung vom 10.07.2002 umgesetzt werden.

II.10.3 *Fläche E – Zweckbestimmung Naturschutz*
Das Feldgehölz (im zeichnerischen Teil als Fläche E gekennzeichnet) ist als Naturschutzfläche zu erhalten und zu entwickeln.
Hinweis:
Das Feldgehölz wurde als besonders geschützter Biotop nach § 24a NatSchG kartiert.

II.10.4 *Fläche F – Zweckbestimmung Naturschutz:*
Der Fichtenforst ist durch einen naturnahen, arten- und strukturreichen Laubwald zu ersetzen. Hierzu muss der Bestand in einem ersten Durchgang sehr stark durchforstet werden. Die vorhandenen Laubbäume müssen freigestellt werden. Aus der auflaufenden Naturverjüngung sind standortsgerechte Laubbäume (v. a. Traubeneiche, auch Esche und Bergahorn an frischen bis feuchten Standorten) in den Bestand zu übernehmen. Zudem müssen größere Lücken mit weiteren Laubholzarten (z. B. Wildkirsche) bepflanzt werden. Bei der Umwandlung ist die Einhaltung des entsprechenden Waldabstandes zu berücksichtigen.

II.10.5 *Öffentliche Grünfläche 2 – Zweckbestimmung Parkanlage mit Sport- und Freizeitanlagen*
Die Böschungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind abschnittsweise als Trockenmauern aus Naturstein zu gestalten. Sie sind dauerhaft von beschattenden Gehölzen freizuhalten.
Empfehlung:
Die Trockenmauern sollen maximal eine Höhe von einem Meter erreichen.

II.10.6 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hockdrucklampen zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung von Gebäuden, Gebäudezugängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

II.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind im Plan durch Einschrieb angegeben. Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen keine Mauern erstellt und keine Bäume gepflanzt werden.

II.12 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen / Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II.12.1 Gebäude mit einer Dachneigung > 15°, die innerhalb des im Plan ausgewiesenen Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung errichtet werden, müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zu den Leiterseilen einhalten. Bei baulichen Anlagen mit einer geringeren Dachneigung muss der Mindestabstand zu den Leiterseilen 5,00 m betragen.

II.12.2 Zwischen dem Hauptgebäude und dem nördlich angrenzenden Bodendenkmal muss eine Lärmschutzwand errichtet werden. Die Höhe der Wand muss mindestens 3,00 m betragen. Südlich an das Hauptgebäude anschließend, muss die Lärmschutzwand bis zur Einfahrt des Campinggeländes weitergeführt werden. Von der Zufahrt bis zum südlich angrenzenden Schwarzbauernhof ist ein begrünter Lärmschutzwall zu errichten.

II.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.13.1 *Private Grundstücksflächen*
Die durch die Terrassierung des Geländes im Sondergebiet 1 entstehenden Böschungen sind gemäß der Pflanzliste 1 unter Ziffer V. dicht zu bepflanzen.
Im Schutzstreifenbereich der 20-kV-Freileitung sind niedrigwachsende Baum- und Straucharten vorzusehen. Es sind wegen der Leitungsnähe, um den Mindestabstand gemäß DIN/VDE von 2.50 m einzuhalten, gegebenenfalls Rückschnitte erforderlich.

II.13.2 *Private Grünflächen*
Die privaten Grünflächen, die an das Sondergebiet 1 grenzen, sind gemäß der Pflanzliste 1 unter Ziffer V. zu bepflanzen. Führt die Anbindung einer Erweiterungsfläche an die Erschließung über die privaten Grünflächen, ist dies, sofern notwendig, zulässig.

Im Schutzstreifenbereich der 20-kV-Freileitung sind niedrigwachsende Baum- und Straucharten vorzusehen. Es sind wegen der Leitungsnähe, um den Mindestabstand gemäß DIN/VDE von 2.50 m einzuhalten, gegebenenfalls Rückschnitte erforderlich.

II.13.3 *Öffentliche Grünfläche 1 – Zweckbestimmung Koppel*
Die Fläche ist zu durchgrünen (siehe Pflanzliste 2 unter Ziffer VI.). Pro 200 m² Fläche sind ein Hochstamm-Obstbaum sowie zwei große Sträucher zu pflanzen. Die in der Fläche zu erhaltenden Obstbäume dürfen angerechnet werden (vgl. Ziffer II.13.1).

II.13.4 *Öffentliche Grünfläche 2 – Zweckbestimmung Parkanlage mit Sport- und Freizeitanlagen*
Die Fläche ist mit Gehölzen zu durchgrünen (siehe Pflanzliste 2 unter Ziffer VI.). Pro 200 m² ist ein großer Strauch zu pflanzen. Die Sträucher müssen zur Gestaltung der Fläche in Gruppen angeordnet werden.
Im Schutzstreifenbereich der 20-kV-Freileitung sind niedrigwachsende Baum- und Straucharten vorzusehen. Es sind wegen der Leitungsnähe, um den Mindestabstand gemäß DIN/VDE von 2.50 m einzuhalten, gegebenenfalls Rückschnitte erforderlich.

II.13.5 *Sondergebiet 2 – Zweckbestimmung Jugendzeltplatz mit WC-Anlage und Lagerraum*
Die Fläche ist mit 8 großkronigen, heimischen Baumarten (siehe Pflanzliste 2 unter Ziffer VI.) zu bepflanzen. Die in der Fläche zu erhaltenden Bäume (vgl. Ziffer II.14.3) können angerechnet werden.

II.13.6 *Sondergebiet 3 – Zweckbestimmung Kleintierzuchtanlage*
Die Fläche ist zu durchgrünen. Pro 200 m² Fläche sind ein Hochstamm-Obstbaum sowie zwei große Sträucher (siehe Pflanzliste 2 unter Ziffer VI.) zu pflanzen. Die in der Fläche zu erhaltenden Obstbäume (vgl. Ziffer II.14.4) dürfen angerechnet werden.

II.13.7 *Öffentliche Parkierungsflächen*
Auf den öffentlichen Parkierungsflächen ist pro 3 Stellplätzen mindestens ein Baum (Bergahorn - Acer pseudoplatanus) zu pflanzen. Die Pflanzscheiben müssen mindestens 2 x 2 m² Fläche aufweisen.

II.14 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II.14.1 *Bestehende Bäume und Sträucher*
Die bestehenden Bäume und Sträucher auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu erhalten, zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.14.2 *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.14.3 *Sondergebiet 2 – Zweckbestimmung Jugendzeltplatz mit WC-Anlage und Lagerraum*
Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu entwickeln. Im Bedarfsfall sind diese zu ersetzen.

II.14.4 *Sondergebiet 3 – Zweckbestimmung Kleintierzuchtanlage*
Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Obstbäume sind zu erhalten und zu entwickeln. Im Bedarfsfall sind diese zu ersetzen.

II.14.5 Im Gebiet dürfen nur einheimische standortsgemäße Laubgehölze gepflanzt werden.

II.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bei Bedarf zulässig, sofern sie keine Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tangieren.

II.16 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei Fassaden zu Aufenthaltsräumen, die in den Bereichen liegen, in denen die Grenzwerte der zumutbaren Lärmbelästigung erreicht bzw. überschritten werden, müssen die Bauteile (Wand und Fenster) einen Schalldämmwert von mindestens 35 db aufweisen. Siehe hierzu den Lageplan im Schallschutzgutachten in der Fassung vom 28.09.1999.

II.17 Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Wiedererrichtung der historischen Michaelskapelle auf dem bestehenden Bodendenkmal „Kreuzbühl" ist innerhalb des ausgewiesenen Baufensters zulässig.

II.18 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen II.10, II.13 und II.14 des bauplanungsrechtlichen Teils und die Festsetzungen III.4.1 und III.5 des bauordnungsrechtlichen Teils innerhalb des Plangebiets sowie die Ausgleichsfläche Wald – Ersatz des bestehenden Fichtenforstes durch einen strukturreichen Laubwald - außerhalb des Plangebiets sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen. Die Ausgleichsfläche Wald und die dort geplanten Maßnahmen sind unter Kapitel 6.2 des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan definiert.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachform und Dachneigung

Sondergebiet 1

III.1.1 Zugelassen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes. Bei Krüppelwalmdächern darf die Länge der Abwalmung die Hälfte der Dachfläche nicht überschreiten. Garagen können ausnahmsweise mit einem Flach- oder Pultdach erstellt werden.
Die zulässige Dachneigung wird in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

III.1.2 Dachaufbauten sind höchstens bis zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 1 m betragen.

III.1.3 Dacheinschnitte sind bis maximal 3 m Länge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 2 m betragen.

III.1.4 Als Dachdeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft und der Wahrung des Landschaftsbildes Ton- oder Betonziegel in roten bis braunen Farbtönen zu verwenden. Ausnahmsweise können begrünte Dachflächen zugelassen werden.

Sondergebiet 2

III.1.5 Zugelassen ist ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes. Bei einem Krüppelwalmdach darf die Länge der Abwalmung die Hälfte der Dachfläche nicht überschreiten. Die zulässige Dachneigung wird in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.

III.1.6 Das Dach ist zur der Wahrung des Landschaftsbildes mit matten oder seidenmatten Materialien in roten bis braunen Tönen auszuführen.

Sondergebiet 3

III.1.7 Für die Dachgestaltung der Stallgebäude der Kleintierzuchtanlage sind Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseits des Firstes sowie Pultdächer zugelassen.
Die Dachneigung ist auf maximal 25° festgesetzt.

III.1.8 Die Dächer sind zur der Wahrung des Landschaftsbildes mit matten oder seidenmatten Materialien in roten bis braunen Tönen auszuführen.

III.2 Baukörper im Sondergebiet 3

III.2.1 Die maximal zulässige Länge - gemessen parallel zur Hauptfirstrichtung – wird für die Stallanlagen auf 5.00 m festgelegt:

III.2.2 Die maximal zulässige Breite –gemessen senkrecht zur Hauptfirstrichtung- wird für die Stallanlagen auf 10.50 m festgelegt:

III.3 Garagen im Sondergebiet 1

Werden Garagen im Zusammenhang mit dem Wohngebäude geplant, muss die Dachneigung des Wohngebäudes übernommen werden.

III.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

III.4.1 Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine.

Hinweis:
Die Belagsflächen sind so gering wie möglich zu dimensionieren.

III.4.2 Für Nebenerschließungen, ausgenommen der Zufahrtsstraße zum Jugendzeltplatz und zur Kleintierzuchtanlage, sowie Hofflächen gilt Ziffer III.4.1 ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht.

III.4.3 Die Geländemodellierung ist mit einem Gefälle zu angrenzenden Grün- bzw. Freiflächen oder mit Versickerungsmulden vorzunehmen.

III.5 Abgrenzungen / Stützmauern

III.5.1 *Abgrenzungen zwischen den Grundstücken*
Mauern, die keine Stützmauern sind, sind nicht zulässig.

III.5.2 *Stützmauern*
Stützmauern, die evtl. aufgrund des hängigen Geländes erforderlich werden, sind aus unverfugten Natursteinen anzulegen. Die Vegetationsentwicklung in den Mauerfugen ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan" – Stand: Mai 2000

IV.1.1 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VawS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigegerät versehen sind.

- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

IV.1.2 Abfallbeseitigung

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.1.3 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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.1.4 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 Anstrebung 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 Obengenannte.
- 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.

- 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, 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.2 Geotechnik

Als Baugrund stehen Hangschutt und Hanglehm unbekannter Mächtigkeit über Grundgebirge an. Anfallendes Schicht- und Hangwasser sollte sorgfältig drainiert werden.

Darüber hinaus sollte bei größeren Veränderungen des Hanggleichgewichtes und beim Auftreten von Schichtwasser im Hangschutt geotechnische Beratung in Anspruch genommen werden.

IV.3 Denkmalschutz

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

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

V. Pflanzliste 1

Baum- und Straucharten zur Bepflanzung der Böschungen im Camping-Bereich – Sondergebiet 1 - sowie auf den daran angrenzenden privaten Grünstreifen.

V.1 Neue Böschungen im SO-Gebiet

niedrige Bäume/hohe Sträucher; > 5 m; zu 65% anpflanzen

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel

Sträucher < 5 m; zu 35 % anpflanzen

Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Die Böschungen sollen dicht bepflanzt werden. Zudem sollen an geeigneten Stellen folgende hochwachsende Baumarten angepflanzt werden:

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche

V.2 Private Grünflächen, insbesondere Eingrünung im SSW des Gebietes

Baumarten; zu 65 % anpflanzen

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher; zu 35 % anpflanzen

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

VI. Pflanzliste 2

Baum- und Straucharten zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen 1 und 2 sowie der Sondergebiete 2 und 3

Baumarten

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Straucharten

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Pruns padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix rubens	Rötel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Obstbäume

Malus domestica	Holzapfel
Malus in Sorten	Bittenfelder Bohnapfel Boskoop Brettacher Jakob Fischer Rhein. Krummstiel Spätblühender Wintertafelapfel Teuringer Rambour
Pyrus pyraster	Wildbirne
Pyrus communis	Birne
Pyrus in Sorten	Gelbmöstler Grüne Jagdbirne Oberöster. Weinbirne Schweizer Wasserbirne Wilde Eierbirne Wildling von Einsiedeln
Prunus avium	Vogelkirsche

Offenburg /

Ausgefertigt:
Wolfach, den 24. Nov. 2003

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

VERBAND DEUTSCHER ARCHITEKTEN – MITGLIED VDA Freie Stadtplanerin

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

STADT WOLFACH

.....
Gottfried Moser
Bürgermeister