

Fassung vom 2016-11-16
Projekt Nr.: 2016-038

Anlage: 3
2. Fertigung



Stadt Wolfach
Hauptstraße 41
77709 Wolfach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung

Bebauungsplan : **„Unterwöhrlehof“**

in der Fassung der 1. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Wolfach, **17. Nov. 2016**

Planer:



Bürgermeister:

Thomas Geppert



In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im zeichnerischen Teil vom Dezember 1986 werden die Schriftlichen Bestimmungen bauordnungsrechtlicher Teil des Bebauungsplans „Unterwöhrlehof“ vom Dezember 1986 (siehe hierzu Anhang 1 dieser Schriftlichen Festsetzungen) für den **gesamten** Geltungsbereich wie folgt geändert bzw. ergänzt:

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 12 Dächer

Die Unterziffern 12 (2) und 12 (3) entfallen ersatzlos

Die Unterziffer 12 (4) wird wie folgt ersetzt:

(4) Dachgauben, Zwerchgiebel und dachfirstübergreifende Dachaufbauten

Dachgauben, Zwerchgiebel (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade und dachfirstübergreifende Dachaufbauten (ein- oder zweihüftig), jeweils mit gleichem Neigungswinkel wie das Hauptdach) sind zulässig.

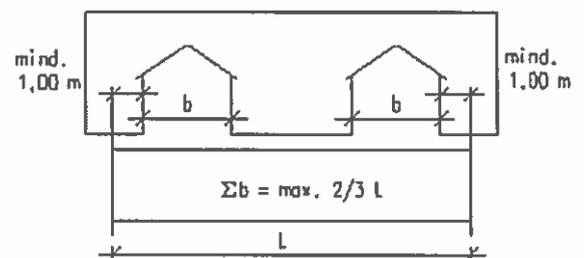
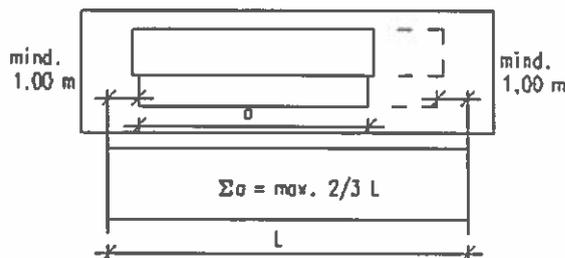
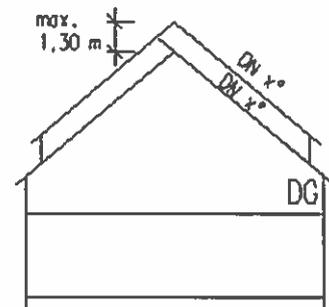
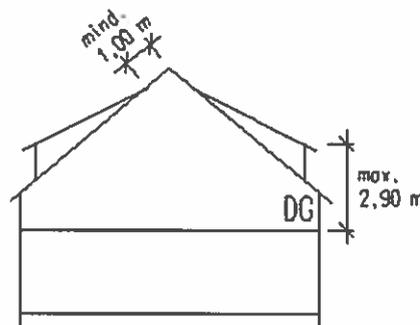
Die Länge von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

Der Abstand von Dachgauben oder Zwerchgiebeln zum First muss mindestens 1,00 m, in der Dachneigung gemessen, betragen.

Bei dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf der Versatz am First maximal 1,30 m, in der Senkrechten am First gemessen, betragen.

Die traufseitige Wandhöhe von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.



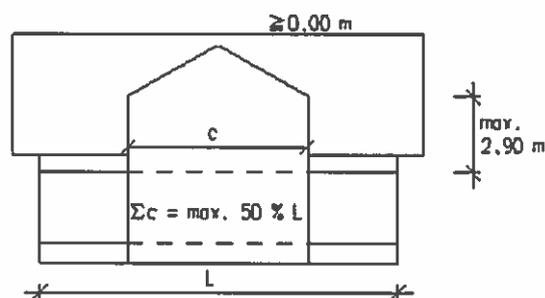
Wiederkehre

Wiederkehre (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) sind zulässig. Dabei sind Dachform und -neigung, einschließlich einem Flachdach, frei wählbar.

Die Länge von Wiederkehren, parallel zur Traufseite gemessen, darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Die Firsthöhe von Wiederkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die traufseitige Wandhöhe von Wiederkehren, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Wiederkehr- außenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.



§ 14 Einfriedigungen

Die Unterziffer 14 (5) entfällt ersatzlos

§ 16 Fassadengestaltung

Ziffer 16 mit den Unterziffern 16 (1) – 16 (3) entfällt ersatzlos

Aufgestellt: Lahr, 25.10.2016

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin

STADT WOLFACH
Ortenaukreis

Anhang 1

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Unterwöhrlehof"

Fassung: Dezember 1986

1. Rechtsgrundlagen

§§ 1-2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), geändert durch Gesetz vom 3. Dez. 1976 (BGBl. I, S. 3281) und vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949).

§§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1977) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763).

§§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, S. 833).

§§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770), ber. GBl. 1984, S. 519), geändert durch Satzung vom 01.04.1985 (GBl. S. 51).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

- allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

§ 2 Ausnahmen

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO) nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

- 2 -

- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig und somit nach § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig (§ 14 Abs.1, Satz 3 BauNVO).
- (3) Einrichtungen, die der Elektrizitätsversorgung und Beleuchtungsanlagen dienen, wie z.B. Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen, sind auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahlen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil, Plan 1.1 festgesetzt.

§ 5 Garagen

- (1) Garagen sind, soweit im zeichnerischen Teil keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Die mit Ga bezeichneten Standorte innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind als Empfehlung festgesetzt.
- (3) Soweit vor den Garagen auf den privaten Grundstücksflächen kein Stauraum eingehalten werden kann, sind automatische Garagentoröffner einzubauen.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) durch Baugrenzen festgesetzt. Vor die Außenwand vortretende untergeordnete Bauteile, wie Balkone und Erker, sind im Sinne von § 6 (4) LBO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3 -

§ 7 Höhenlage der Gebäude

- (1) Grundlagen für die Ermittlung der Sockelhöhen sind die Längen- und Querschnitte der baureifen Straßenplanung für die Wohnwege R und O. (Ingenieurbüro Weissenrieder, Offenburg)
- (2) Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke) beträgt bei:
 - Gebäude bergseitig 0,70 m $\begin{matrix} + \\ - \end{matrix}$ 0,20 m
 - Gebäude talseitig 0,35 m $\begin{matrix} + \\ - \end{matrix}$ 0,30 mSie ist bezogen auf die Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche.
- (3) Liegt die Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen tiefer als die private Grundstücksfläche (Böschung, Stützmauer), so kann die Sockelhöhe um dieses Differenzmaß erhöht werden.

§ 8 Bauweise

Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, sind festgesetzt:

- (1) Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zulässig, mit  gekennzeichnet.
- (2) Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO). Es sind nur Doppelhäuser zulässig, mit  gekennzeichnet.
- (3) Besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO). Es sind Gebäude zulässig, die zwingend an einer Grundstücksgrenze zu bauen sind und bei denen zur anderen Grundstücksgrenze eine Garage mit talseitig vorgelagerter Pergola oder Wintergarten und darunterliegendem Abstellraum oder Gartenraum angebaut ist.

§ 9 Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind

Die mit einem Leitungsrecht (lr) zugunsten der Oberlieger belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, besonders ausgewiesen.

- 4 -

§ 10 Anpflanzen von Bäumen

- (1) Für die öffentlichen Flächen und die privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume festgesetzt.
- (2) Auf den privaten Baugrundstücken sind im Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume festgesetzt.
- (3) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangenen 300 qm Grundstücksflächen mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Baum zu pflanzen.
- (4) Die Dächer von überdachten Garagen (ÜGa) sind zu begrünen oder können als Terrassen mit 30 %iger Begrünung der Flächen genutzt werden.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 11 Gebäudehöhe

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) und im Regelschnitt (Plan 2.0) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen:

bergseitig - von Oberkante Rohboden des unterhalb des Dachraumes liegenden Vollgeschosses bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

talseitig - von Oberkante Rohboden des untersten Geschosses bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

§ 12 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichnerischen Teil) sind mit Satteldach (SD) einzudecken. Die Firstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
Die Dachneigungen betragen 30° bis 40°.
- (2) Dachflächenfenster sind zulässig. Die Summe der gereihten Dachflächenfenster darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- 5 -

- (3) Soweit es zur Belichtung von Räumen im Dachgeschoß notwendig ist oder zu einer gestalterischen Auflockerung der Dachflächen beiträgt, sind zulässig:
 - a) Dachaufbauten, deren Neigung dem Hauptdach entspricht,
 - b) stehende Dachgauben.
- (4) Die Einschränkungen nach Länge, Breite und Höhe im Sinne der Anlage 1 sind verbindlich.
- (5) Bei Doppelhäusern müssen die Dachneigungen und sollen die Dacheindeckungsmaterialien einheitlich sein.
- (6) Geneigte Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen, dunkelfarbigem Faserzementschieferplatten einzudecken.

§ 13 Garagen

- (1) Abschränkungen vor den Garagen und Stellplätzen sind nicht zulässig.
Die Oberfläche der Garagenvorplätze muß so sicher befestigt und entwässert werden, daß öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden. Die Befestigung der Garagenvorplätze und Hofflächen ist in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Das Material ist nach Struktur, Form und Farbe dem der anschließenden öffentlichen Flächen anzupassen.
- (2) Zur Sicherheit des Verkehrsablaufes sind Garagentore, vor denen kein Stauraum eingehalten werden kann, mit einer automatischen Öffnungseinrichtung auszustatten.

§ 14 Einfriedigungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Stellsteinen, soweit keine Stützmauern notwendig sind.

- 6 -

- (2) Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (im Neigungsverhältnis 1:1,5) sind von den Angrenzern zu dulden. Anstelle von Böschungen können Angrenzer auf eigene Kosten auch Stützmauern bis max. 1,20 m Höhe auf dem Baugrundstück erstellen. Betonmauern sind zu begrünen oder mit einer Natursteinvormauerung zu versehen.
- (3) Als Einfriedigung im Vorgartenbereich sind bis zu max. 1,20 m Höhe zulässig:
 - a) Holzzaun (Lattenzaun)
 - b) Heckenbepflanzung
 - c) Sockel bis 0,30 m Höhe in Kombination mit a) oder b)
 - d) Mauer oder Stützmauer (wie Absatz 2).
- (4) Einfriedigungen gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind mit einer Heckenbepflanzung einzugrünen.
- (5) Als Einfriedigung für alle übrigen Bereiche sind bis zu max. 1,20 m Höhe zulässig:
 - a) Holzzaun (Lattenzaun)
 - b) Heckenbepflanzung
 - c) Sockel bis 0,30 m Höhe in Kombination mit a) oder b).

§ 15 Grundstücksgestaltung

- (1) Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
- (2) Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub oder Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig, wenn er wassergefährdend verunreinigt ist oder Holz-, Kunststoff- oder Metallteile enthält.

§ 16 Fassadengestaltung

- (1) Die zur Talseite gerichteten Fassaden sind horizontal und vertikal mit Architekturelementen zu gliedern. Das am tiefsten liegende Geschoß ist soweit als möglich gegenüber den Obergeschossen um ca. 1,00 m zurückzusetzen.

- 7 -

- (2) Fassaden sind in Putz oder Holz auszuführen. Sichtbare Betontelle dürfen nicht größer in Erscheinung treten als dies aus statischen Gründen notwendig ist.
- (3) Verkleidungen aus Kunststoff und rein weiße Fassadenputze oder -anstriche sind nicht zulässig.

§ 17 Antennenanlage

Es ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig.

§ 18 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

Die Übereinstimmung der vorstehenden schriftlichen Bauungsanforderungen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom **4. FEBRUAR 1987** (Satzungsbeschluss) wird bestätigt.

Ausgefertigt, Wolfach, den
4. FEBRUAR 1987

Stadt Wolfach, Bürgermeisteramt



.....
(Züfle, Bürgermeister)

Anlage 1 zu § 12 (3) a und b

