

## **1. Änderung des Bebauungsplans Winterberg - Schriftlicher Teil -**

### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **(1) Art der baulichen Nutzung (§9 Abs 1 BauGB)**

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf das Flst. Nr. 105/17.

Die Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

#### **(2) Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl im Bebauungsplan.

Die festgesetzten Geschosshöhen im Bebauungsplan sind oberste Begrenzung. Ausnahmen hiervon i.S. des § 16 Abs. 5 BauNVO werden nicht zugelassen.

#### **(3) Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt.

Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung gemäß §22 Abs. 2 BauNVO.

#### **(4) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bautiefen erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

#### **(5) Nebenanlagen (§14 BauNVO)**

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, außer Gebäuden gem. §2 Abs. 2 LBO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungsanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

#### **(6) Stellung der baulichen Anlagen**

Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

#### **(7) Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Für die Standorte der Garagen sind die Planeintragungen maßgebend.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

### (1) Gebäudehöhen

1. Die Traufhöhe der Gebäude darf, im Mittel gemessen, von Oberkante umgebendes planiertes Gelände betragen:

Bei bergseits eingeschossigen und talseits zweigeschossigen Gebäuden	bergseits 3,00 m talseits 6,00 m
---	-------------------------------------

Soweit in den Straßen- und Geländequerschnitten infolge der starken Hangneigung Wohngebäude mit halbgeschossig versetzten Geschossen eingetragen sind, ist diese Festsetzung bindend.

Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut betrachtet.

2. Die Sockelhöhe der Gebäude darf, im Mittel gemessen, nicht höher als 60 cm sein. Erdgeschoss-Bodenhöhen siehe Querschnitt.
3. Ein Kniestock ist bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,30 m zulässig.

### (2) Dächer und Dachaufbauten

1. Die Dachneigung der Hauptgebäude muß 18° - 25° betragen.  
Bei freistehenden Garagen muss die Dachneigung 0° - 4° betragen.  
Bei an Hauptgebäuden angebauten Garagen ist deren Dachneigung beizubehalten.
2. Für die Dachdeckung ist dunkles, hartes, nicht glänzendes Material zu verwenden.
3. Als Dachaufbauten werden die in Anl. 1 aufgeführten Gaubenarten zugelassen.

### (3) Gestaltung der Bauten

1. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
2. Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen und sich gestalterisch einfügen. Bei Hausgruppen muss die Dachneigung stets die gleiche sein.
3. Die Nebengebäude sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind mit diesem in guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

### (4) Einfriedigungen

1. Als Einfriedigung der Grundstücke sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken und dgl.) und Maschendraht bis 80 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung gestattet.
2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht erlaubt.

## **(5) Grundstücksgestaltung**

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen (siehe Querschnitte).
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
3. Vorplätze müssen geplant werden.

## **III. Nachrichtliche Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

### **(1) Geologisches Landesamt Baden-Württemberg:**

Im Plangebiet wird der Baugrund von Hangschutt/Hanglehm unbekannter Mächtigkeit über Grundgebirge gebildet. Sollten bei Gebäudeneugründungen geotechnische Fragen auftreten, z.B. zu Bodenkennwerten oder zur Gestaltung von Baugrubenböschungen und dergleichen, wird ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

### **(2) Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz:**

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle, Teer,...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. 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. Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben.

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 Flächen Inanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrengung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um den oben genannten Grundsätzen des Bodenschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, sind folgende Auflagen und Hinweise zum Bodenschutz in die textlichen Festsetzungen zu den Bebauungsplänen aufzunehmen:

#### **Auflagen:**

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial, getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden, auszubauen und -soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in maximal zwei Meter hohen, kultivierfähigen Unterboden in maximal fünf Meter hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht,

Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z. B. zum Zweck des Erdenmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.  
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rassengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- 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, Baugruben, Arbeitsgräben, etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

#### Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an öffentliche 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 und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

Im übrigen wird auf das Merkblatt Bebauungsplan des ehemaligen Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg vom Dezember 1992 verwiesen.

Wolfach, den 17.09.1998

  
Moser  
Bürgermeister

