

Fassung vom 2015-04-15  
Projekt Nr.: 2013-024

Anlage: 3  
1. Fertigung



Stadt Wolfach  
Hauptstraße 41  
77709 Wolfach

## Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung

Bebauungsplan : **„Siechenwald“**  
in der Fassung der 2. Änderung mit planungs-  
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-  
vorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Wolfach, ..... **16. April 2015** .....

Planer:



Bürgermeister:



Thomas Geppert



In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Straßen- und Baulinienplan vom 04.05.1964 mit dem Deckblatt in der Fassung der 1. Änderung vom 15.11.1990 werden die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siechenwald“ in der Fassung der 1. Änderung vom 15.11.1990 (siehe hierzu Anhang 1 dieser Schriftlichen Festsetzungen) für den gesamten Geltungsbereich wie folgt geändert bzw. ergänzt:

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 3 Nebenanlagen

Unterziffern 3 (1) – 3 (3) entfallen

Ziffer 3 wird wie folgt neu gefasst:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hier- von ausgenommen ist für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünfläche.

### § 10 Garagen

Unterziffer 10 (2) wird wie folgt geändert:

- (2) Weitere Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünfläche.

Unterziffer 10 (3) wird neu hinzugefügt:

- (3) Garagen, die an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen einen Mindestabstand von 1,00 m, gemessen von der äußeren Dachkante, einhalten.

§ 11 Mit Leitungsrechten belastete Flächen  
Ziffer 11 wird wie folgt ergänzt:

Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten.

### 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 13 Dächer

Unterziffer 13 (4) wird wie folgt geändert:

(4) Dachgauben, Zwerggiebel und dachfirstübergreifende Dachaufbauten

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

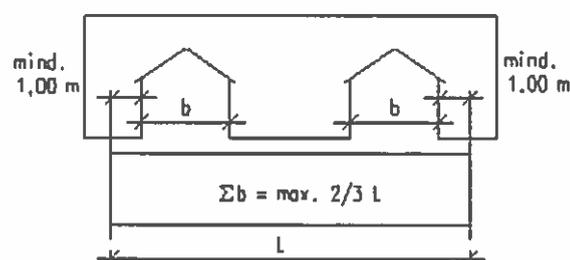
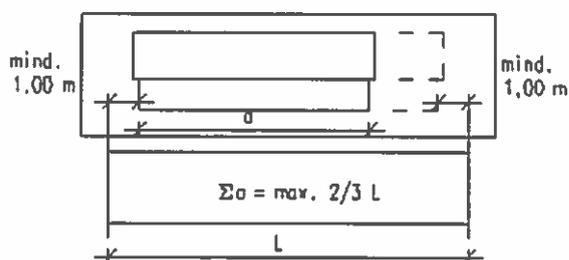
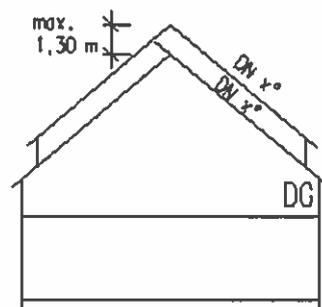
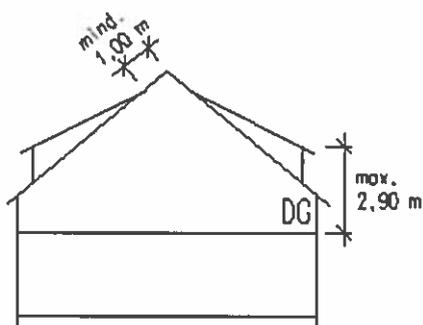
Die Länge von Dachgauben, Zwerggiebeln oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerggiebeln 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.



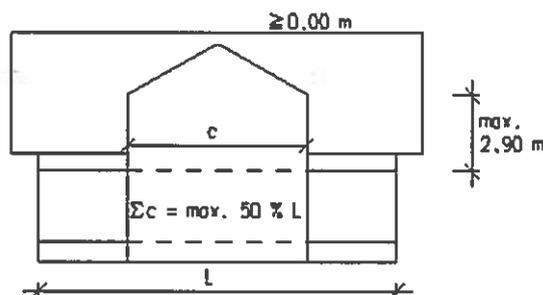
### Wiederkehre

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 Wiederkehraußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.



### § 14 Fassadengestaltung

Ziffer 14 mit den Unterziffern 14 (1) – 14 (3) entfällt ersatzlos

### § 16 Einfriedungen

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

Aufgestellt: Lahr, 01.04.2015

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin

## Anhang 1

Stadt Wolfach  
Ortenaukreis

### BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Zum Bebauungsplan "Siechenwald" in Wolfach-Stadt  
- Planänderung -

---

#### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1 - 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253).

§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132).

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-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. November 1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984, S. 519), geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S. 51).

-2-

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 Bau NVO festgesetzt.

### § 2 Ausnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Ziffern 2 - 5 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### § 3 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im WA-Gebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche gehören, sind zulässig.

### § 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen, der Geschößflächenzahlen sowie der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Plan 1.1) festgesetzt.

-3-

§ 5 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe (OK Erschließungsgeschoß-Rohboden) kann betragen:

- a) bergseits der Straße max. + 1,20 m
- b) talseits der Straße max. + 1,20 m.

Die Sockelhöhe ist bezogen auf Gebäudemitte und Hinterkante Gehweg/Schrammbord der Straße.

§ 6 Gebäudehöhen

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen betragen:

- bergseits - max. 4,80 m
- talseits - max. 6,80 m.

Die Gebäudehöhe wird gemessen:

bergseits - von Oberkante Rohboden des unterhalb des Dachraums liegenden Vollgeschosses bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

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

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 8 Bauweise

Im zeichn. Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

-4-

§ 9 Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.
- (2) Nebendifirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

§ 10 Garagen

- (1) Lage und Stellung der Garagen richten sich nach den Festsetzungen im zeichn. Teil des Bebauungsplans
- (2) Weitere Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

§ 11 Mit Leitungsrechten belastete Flächen

Im zeichn. Teil, Plan 1.1, sind die mit einem Leitungsrecht (lr) zugunsten der Anlieger belasteten Flächen besonders gekennzeichnet.

§ 12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, soweit als möglich, zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch neue, standortgerechte Bäume zu ersetzen.
- (2) Im öffentlichen Bereich sind im zeichn. Teil Pflanzgebote für hochstämmige (standortgerechte, heimische) Bäume festgesetzt.
- (3) Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

### 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

#### § 13 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichn. Teil) sind mit Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach einzudecken. Die Firstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Die Dachneigung beträgt mind.  $35^{\circ}$  bis max.  $45^{\circ}$ .
- (3) Geneigte Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln einzudecken.
- (4) Dachaufbauten, wie stehende Gauben, Schleppegauben, Dreiecksgauben sind zulässig.
- (5) Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.

#### § 14 Fassadengestaltung

- (1) Fassaden sind in Putz mit eingeschnittenen Fenstern, Fachwerk mit geputzten Ausfachungen oder in Holz oder in Kombination der drei genannten Fassadengestaltungen auszuführen.
- (2) Die zur Talseite gerichteten Fassaden sind horizontal oder vertikal mit Architekturelementen zu gliedern.
- (3) Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sind rein weiße Fassadenputze und -anstriche nicht zulässig.

#### § 15 Garagen

- (1) Garagen die bergseits der Erschließungsstraße, außerhalb des Hauptgebäudes in das Hanggelände hineingeschoben werden, sind, soweit der zeichnerische Teil nichts anderes vorsieht,
  - a) mit Humus zu bedecken und zu bepflanzen

-6-

oder

mit Platten zu belegen (Terrasse) und mit Pflanzstreifen zu begrünen.

- (2) Alle übrigen Garagen sind mit Satteldächern zu bedecken. Die Dachneigungen orientieren sich an denen des Hauptdaches.
- (3) Die Befestigung der Garagenvorplätze und Hofflächen ist in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

#### § 16 Einfriedungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche kann erfolgen durch:
  - a) Heckenbepflanzung, max. 1,25 m Höhe
  - b) Heckenbepflanzung, Mauerabschnitte bis max. 3,0 m Länge, max. 1,25 m Höhe
  - c) Holzzaun bis max. 1,25 m Höhe.
- (2) Als rückwärtige und seitliche Einfriedung sind zulässig:
  - a) Heckenbepflanzung, max. 1,25 m Höhe
  - b) Drahtgeflechte mit grünem Kunststoffbezug oder grauem Maschendraht, max. 1,25 m Höhe.
- (3) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedung gelten Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich die festgelegte Geländeoberfläche.

#### § 17 Antennenanlage

Es ist unzulässig, mehr als eine Außenantenne außerhalb je Gebäude anzubringen.

#### § 18 Elektrische Anlagen

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

-7-

§ 19 Bauen in Waldnähe

Aus Sicherheitsgründen sind Kamine von Gebäuden, die in Waldnähe errichtet werden, gegen Funkenflug zu sichern.

Hinweise:

- (1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Stadt Wolfach über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

- (2) Abfallbeseitigung

Abfälle sind entsprechend der einschlägigen Vorschriften zu entsorgen. Auf die VwV des UM vom 13.09.1988 über eine Entsorgung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt wird verwiesen.

- (3) Um eine Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Bebauungsgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Wolfach, den 15. November 1990 Für den Gemeinderat:



Ozüfle  
Bürgermeister