

Fertigung:

Anlage:

Blatt:.....1 - 14

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Hofeckle - 3. 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 Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist lediglich ein Kindergarten zulässig.

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).

Bei Doppelhäusern ist die Traufhöhe / Wandhöhe mit 4,80 m herzustellen. Traufhöhen / Wandhöhen gemäß den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass benachbarte (angrenzende) Gebäude die gleiche Höhe aufweisen.

- 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).

Bei Doppelhäusern ist die Firsthöhe mit 7,00 m herzustellen. Firsthöhen gemäß den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass benachbarte (angrenzende) Gebäude die gleiche Höhe aufweisen.

- 2.2.4 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 WA⁵⁻⁸ an keiner Stelle 8,50 m übersteigt. 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 bis zu einer Tiefe von max. 8,00 m, gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

- 6.2 Garagen sind im WA⁵⁻⁶ und WA⁸ in den Hang einzubauen. Die Schemaschnitte sind zu beachten.

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

- 6.4 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.

- 7.2 Die im Plan dargestellten Gehwege sind gemäß einer zu erstellenden Detailplanung anzulegen.

- 7.3 Die im Plan dargestellten Parkplätze (P) können unter Berücksichtigung der Garagen- und Stellplatzeinfahrten um bis zu 10 m verschoben werden.

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. Notwendige Stützmauern sind trocken aufzubauen. Auf den Flächen sind standortgerechte Gehölzgruppen anzulegen.
- 8.2 Die als "Verkehrsrün" ausgewiesenen Freiflächen im Bereich der Wendefläche dienen der Sicherung der erforderlichen Lkw-Überhänge.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Bioplan Bühl, vom 13.11.2021 durchzuführen.

9.1 Baufeldräumung (VM 1)

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von *Vögeln* stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August). Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Die Fäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Aktivitätszeit von *Fledermäusen* in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frosträchten.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbeständen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

9.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2)

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von *Vögeln* temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden.

9.3 Bauzeitenbeschränkung (VM 3)

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermaus-Populationen müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten müssen außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der *Fledermäuse* stattfinden (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive *Vogel*-Arten. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

9.4 Vermeidung von Lichtimmissionen (VM 4)

Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen von *Fledermäusen* durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden.

Auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung ist zu verzichten. Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Straßen- bzw. Wegbereich sein. Die Lichtquellen sind nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen. Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden.

9.5 Pflanzungen auf Privatgrundstücken (VM 5)

Auf den Privatgrundstücken am neuen Waldrand sind zum Wald hin als Abschirmung entweder je zwei Laubbäume gebietsheimischer Arten (u.a. Birke, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche) oder eine durchgehende Hecke, ebenfalls aus gebietsheimischen Arten (u.a. Hainbuche, Schlehe, Hundsrose) zu pflanzen.

Diese Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen.

9.6 Maßnahmen für Haselmäuse (VM 6)

Gehölze in den Rodungsbereichen müssen im Herbst ohne Maschineneinsatz gefällt und liegen gelassen werden. Dafür sind Pflegepfade einzurichten. Eine Räumung der liegenden Äste und Baumstämme ist im folgenden Frühjahr Ende März / Anfang April vor der beginnenden Brutsaison und das Ausgraben der Wurzelstöcke ab Anfang Mai durchzuführen.

Diese Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung durchzuführen

9.7 Maßnahmen für Gelbbauchunken (VM 7)

Falls sich während der Bauzeit wassergefüllte Fahrspuren oder größere flache, durch Regenwasser gefüllte Pfützen bilden, sind diese umgehend zu beseitigen, damit dort keine Gelbbauchunken ansiedeln und laichen können.

9.8 Maßnahmen für Fichtenkreuzschnabel (V 1)

Sobald der Zeitraum für die Baufeldräumung bekannt ist, muss ungefähr zehn bis 14 Tage vor dem Beginn eine erste Kontrolle zur Überprüfung möglicher Vorkommen des *Fichtenkreuzschnabels* stattfinden. Sollten bei der ersten Kontrolle keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen des *Fichtenkreuzschnabels* gefunden werden, wird ungefähr fünf bis zehn Tage später die Kontrolle wiederholt. Wenn bei beiden Kontrollen keine Hinweise auf aktuelle Brutvorkommen, u.a. Gesang, bei dieser Art gelingen, kann davon ausgegangen werden, dass zu diesem Zeitpunkt keine Brutvorkommen dieser Art existieren. Damit können die Bäume gefällt werden.

Sollten bei einer der Kontrollen Hinweise gelingen, wird durch gezielte Beobachtungen an einem weiteren Termin ein mögliches Vorkommen eingegrenzt, wobei hier die zu fällenden Bäume im Vordergrund stehen. Eine Fällung würde dann entsprechend verschoben werden. An anderer Stelle kann jedoch weitergearbeitet werden.

9.9 Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen

Es ist eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, einzurichten. Die naturschutzfachliche Bauüberwachung hat die verschiedenen Maßnahmen zu überwachen, zu begleiten und zu überprüfen. Ferner ist der Zeitplan der Baumaßnahmen mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung abzustimmen. Die naturschutzfachliche Bauüberwachung muss auf eventuell Unvorhergesehenes reagieren oder gegebenenfalls Maßnahmen einleiten.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

11 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.

11.1 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.

11.2 Auf den Grundstücken sind je angefangene 600 m² Grundstücksfläche zwei einheimische Gehölze gemäß der Artenliste anzupflanzen. Ziff. 9.5 ist anrechenbar.

- 11.3 Die ausgewiesenen Grünflächen - Grünzäsur sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 11.4 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.
- 11.5 Flachdächer (bis 4° Neigung) auf Hauptgebäuden sind zu begrünen.

12 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.

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. Auch im Einzelfall erforderliche Stützmauern sind auf dem angrenzenden privaten Grundstück zulässig und zu dulden.

14 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

Die aus forst- und artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der

- Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
erstellt vom Büro Bioplan vom 13.11.2021
- Forst- und artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzeption zum Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 10 LWaldG
erstellt unter Berücksichtigung von Angaben durch das örtliche Forstrevier und das Amt für Waldwirtschaft, LRA Ortenaukreis
vom Büro Fischer Freiburg vom 17.11.2021 und der Änderung vom 14.01.2022

durchzuführen.

14.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsgrünflächen und auf privaten Grundstücken entlang der Erschließungsstraßen - Ziff. 11.1 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.

14.2 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Baugebiets

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets und die naturschutzfachliche Baubegleitung - Ziff. 9.1 bis Ziff. 9.9 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung entstehen zugeordnet.

14.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets werden den Eingriffen, die durch die Realisierung des Baugebietes entstehen, zugeordnet.

14.3.1 Ausgleichsflächen für Vögel (CEF 1)

Die Ausgleichsfläche 1 auf Flst. Nr. 803 Wald Distr. 6 Spitzberg, Abb. 1 Hepbach ist unbefristet aus der forstlichen Nutzung zu nehmen. Es handelt sich um einen weitgehend naturbelassenen Buchen- Altbestand mit Beimischung von Berg-Ahorn, Tanne und weiteren standortstheimischen Baumarten mit unterschiedlich entwickelter Strauchschicht vorwiegend aus Gewöhnlicher Hasel und mit mehreren Geröllhalden. Alt- und Totholzstrukturen sind durch die Stilllegung in den kommenden Jahren zu erhöhen.

Auf der vergleichsweise strukturarmen Ausgleichsfläche 2 auf Flst.Nr. 786 ist eine Durchforstung und anschließende mittelwaldähnliche Bewirtschaftung durchzuführen.

14.3.2 Nisthilfen für Vögel (CEF 2)

Die Nisthilfen, insgesamt 48 Stück, sind je zur Hälfte auf der Ausgleichsfläche 2 und der Ausgleichsfläche 3 in mindestens drei Metern Höhe anzubringen.

12 x Nisthöhle 1B Fluglochweite 26mm (u.a. Blau- und Tannenmeise)

27 x Nisthöhle 1B Fluglochweite 32mm (u.a. Kohlmeise, Kleiber)

je 3 x Baumläuferhöhle 2B und 2BN (Wald- und Gartenbaumläufer)

3 x Halbhöhle 2HW (u.a. Grauschnäpper).

Die Anbringung muss vor Beginn der Baufeldräumung durch einen fachkompetenten Experten erfolgen.

14.3.3 Kästen für Fledermäuse (CEF 3)

Im Bereich der geplanten Stilllegungsfläche (Ausgleichsfläche 1) sind Übergangsweise insgesamt zehn Kästen in mindestens drei Metern Höhe an Bäumen mit einem bereits hohen Entwicklungspotential aufzuhängen. Hierfür werden folgende Kastentypen empfohlen (z.B.Firma HASSELFELDT, Aukrug):

3 x Fledermaus Großraumhöhle

2 x Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 18mm

2 x Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel

2 x Fledermaus-Spaltenkasten für Kleinfledermäuse

1 x Fledermausganzzjahresquartier für Abendsegler.

Die Kästen sind dauerhaft jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten (mit Ausnahme des Ganzjahresquartieres), zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen, u.a. Entfernen von Kot. Das Aufhängen der Kästen muss in der Phase vor der Fällung und Rodung der Gehölze erfolgen.

Die Kästen für die Fledermäuse müssen in den ersten fünf Jahren ab Beginn der Baufeldräumung jährlich im Zeitraum von Anfang Juni bis Mitte August auf Besatz kontrolliert werden. Defekte Kästen sind auszutauschen. Mit dem Monitoring ist eine Fachkraft für Fledermauskunde zu beauftragen.

14.3.4 Schaffung eines neuen Lebensraums für Haselmaus (CEF 4)

Auf der Ausgleichsfläche 3 Flst.Nr. 803 Wald Distr. 6 Spitzberg, Abb. 1 Herrlinsbach sind Lebensräume für Haselmäuse zu schaffen.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Einbringen von fruchttragenden Sträuchern wie Himbeere (*Rubus idaeus*), Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Erhalt der aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*) gebildeten Verjüngung und von Brombeeren (*Rubus sp.*) in der Strauchschicht
- Anlage von Reisighäufen aus dem bei Fällungen anfallenden Schnittgut als Winterquartier für die Haselmaus
- Erhalt größerer Laubbäume, soweit ohne Einschränkungen der Verkehrssicherheit möglich
- Ausbringen von Haselmausnisthilfen zur Förderung der Initialbesiedlung: Als Nisthilfen eignen sich spezielle Haselmauskästen aus Holzbeton (z.B. Haselmauskasten Nr. 200 der Fa. Strobel oder Haselmauskobel 2KS der Fa. Schwegler).

Es sind mindestens 15 Haselmausnisthilfen gruppenweise (drei Kästen pro Gruppe, insgesamt also fünf Gruppen) auszubringen. Die Kästen sind maximal in Brusthöhe mit der Öffnung zum Stamm hin aufzuhängen. Die genaue Lage der Kästen-Gruppen und ihr Abstand zueinander bzw. die Abstände zwischen den Kästen innerhalb der Gruppen sind in enger Abstimmung mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung festzulegen.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen muss spätestens im selben Winter wie die Baufeldräumung erfolgen und bis Anfang März abgeschlossen sein.

14.4 Forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für den forstrechtlichen Ausgleich ist

- **die Ausgleichsmaßnahme 4 im Stadtwald Wolfach**

umzusetzen und wird den Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und der Bebauung entstehen, zugeordnet.

Bei der Maßnahme handelt es sich um den Umbau eines nicht standortgerechten Bestandes von ca. 4,96 ha auf Flst.Nr. 806 Waldort g 9/1 Distr. 6 Sitzberg Abt. 1 Hapbach in eine stabile Bestockung. Hierzu sind die standortwidrigen Fichten in Schritten herauszunehmen. Der Folgebestand ist in einen Buchen-Tannenmischwald überzuführen.

Die Maßnahmen müssen zeitnah umgesetzt werden.

15 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	- Esskastanie

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, Zeltdächer, versetzte Pultdächer, Pultdächer, Segmentbogendächer und Flachdächer zulässig.

Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung / Dachform aufweisen.

2.2 Die zulässige Dachneigung wird festgelegt mit:

im WA⁵⁻⁸: 15° - 34°

im WA^{Kiga}: 10° - 40°

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, s. Anhang) 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 Überlaufsicherungen 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 Gartenberieselungen 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 28.04.2021 BU-ta
24.11.2021 FEU
09.03.2022 BU-ta

Wolfach, den

📄 116Pla05.docx

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

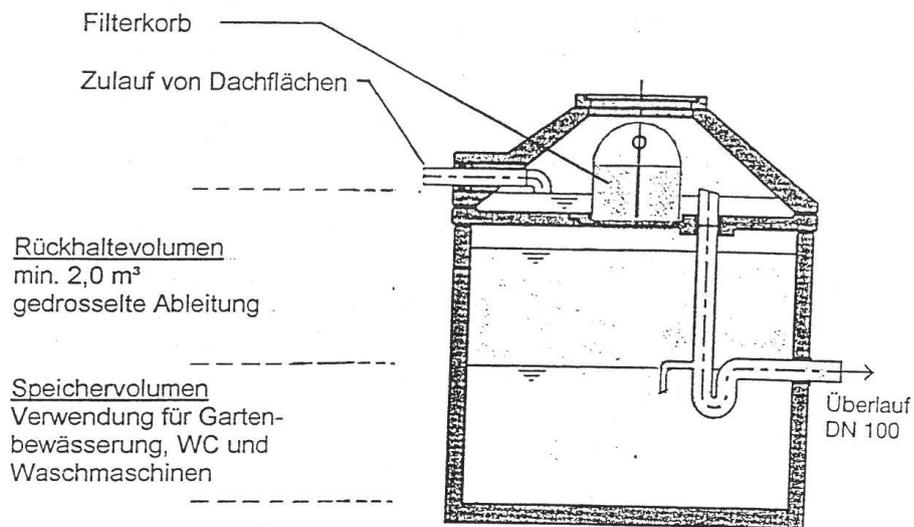
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Thomas Geppert, Bürgermeister

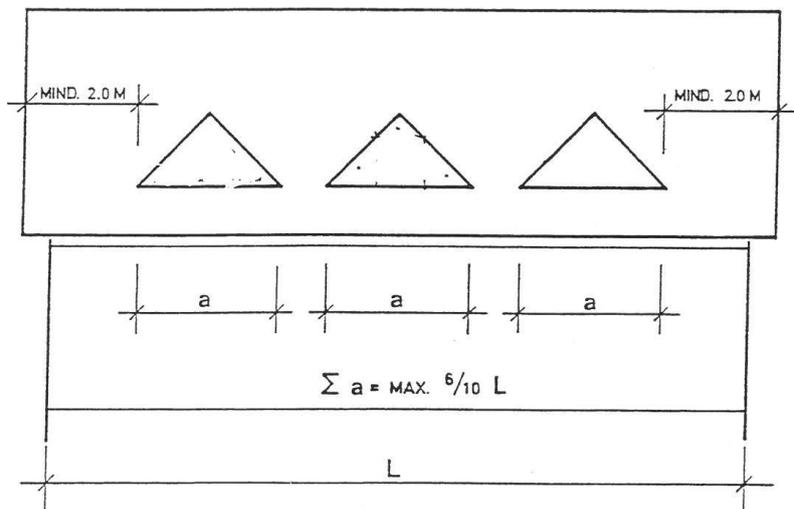
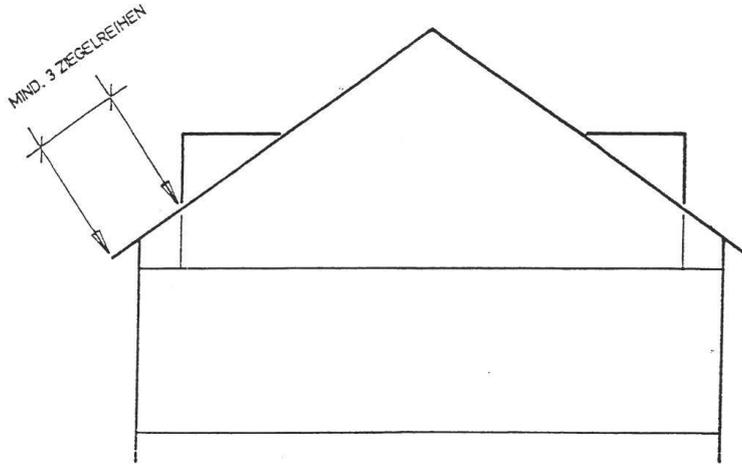
Anlagen:

Systemskizze Regenwasserspeicher / Zisterne



DACHNEIGUNG

DACHGAUPE



DACHNEIGUNG

ZWERCHGIEBEL / -HÄUSER

DACHGAUPEN

