



**Gemeinde Oberwolfach**  
**Rathausstraße 1**  
**77709 Oberwolfach**

---

# **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

(Änderung/Ergänzung)

**Bebauungsplan : „Grünach“**

**in der Fassung der 5. Änderung mit planungs-  
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-  
schriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Oberwolfach, .....

Planer:

Bürgermeister:

Matthias Bauernfeind

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung dieser 5. Änderung werden die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung der 4. Änderung vom 09.06.2015 für den gesamten Geltungsbereich wie folgt geändert bzw. ergänzt (**Änderungen/Ergänzungen sind in roter Schrift dargestellt**):

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### 2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 5 Gebäudehöhen

Unterziffer 5 (1) wird wie folgt geändert:

(1) Die Obergrenzen der Traufhöhen betragen bei Gebäuden mit

**1-VG+D II** - max. 4,50 m

**2-VG+D III/II-III** - max. 7,00 m

Die Traufhöhe wird von der Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut gemessen.

**Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Traufhöhen ist aufgrund der örtlichen Bauvorschrift unter § 1 (4) bis maximal 3,50 m zulässig.**

#### § 7 Garagen, Carports und Stellplätze

Unterziffern 7 (1) und (2) werden zusammengefasst wie folgt geändert:

(1) **Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen.**

§ 10 Nebenanlagen

Unterziffern 10 (1) - (4) werden zusammengefasst wie folgt geändert:

- (1) Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen.

als § 10 a wird neu aufgenommen:

§ 10a Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

(1) Sichtfelder

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht von Sichtbehinderungen jeder Art (Bauliche Anlagen, ruhender Verkehr, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

als § 10 b wird neu aufgenommen:

§ 10b Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

- (1) Im zeichnerischen Teil sind Teilbereiche als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (50- oder 100-jährlich) bzw. bei Extremereignissen (HQ extrem)“ überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

## 2.0 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz

als § 13 wird neu aufgenommen:

### § 13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### (1) Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

#### (2) VM 1 - Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von Vögeln und Fledermäusen sind alle Arbeiten, die das Dach des Wohnhauses auf Flst. Nr. 585 betreffen, im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss vor Beginn der Arbeiten sowie gegebenenfalls in regelmäßigen Abständen durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, können Arbeiten am Dach nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine

Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel, aber auch keine Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogel-Arten, mit Ausnahme der nichtflüggen Jungvögel, zu Beginn der Arbeiten rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

(3) VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haussperling, Bachstelze oder Hausrotschwanz neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Hierzu zählt auch die Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen. Dadurch könnten Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

(4) Vorsorgemaßnahme VoM 1 - Fledermauskästen

Als Ausgleich für den Verlust möglicher Fledermaus-Quartiere sind bis Ende April 2024 zwei Fledermauskästen am Wohnhaus auf Flst. Nr. 585 oder angrenzend katzensicher in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen. Es werden folgende Kastentypen empfohlen, z.B. Firma SCHWEGLER, Schorndorf:

1 x Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ

1 x Fledermaus Universal-Sommerquartier 1FTH

Die genannten Modelle sind wartungsfrei.

Die genaue Position der Kästen ist mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung abzustimmen.

(5) Ökologische Baubegleitung

Die Umsetzung der Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

(6) Anpassungen weiterer Dachgauben

Sollten Anpassungen weiterer Dachgauben im Geltungsbereich geplant sein, ist für diese jeweils ebenfalls eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchzuführen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen erforderlich.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 2.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### § 1 Dächer

Unterziffer 1 (1) wird wie folgt geändert:

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil und der eingetragenen Dachform „SD“ bzw. „SD/WD“ (Darstellung im zeichnerischen Teil) sind mit einem Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach einzudecken. Hierzu zählen auch die Unterdachformen gegeneinander versetzte Pultdächer und Zeltdächer. Wo der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (Plan 1.1) dies vorsieht, sind auch Kombinationen von Satteldach mit Pultdach (SD/PD) möglich. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.

Unterziffer 1 (2) wird wie folgt geändert:

- (2) Die Dachneigungen für Hauptgebäude betragen mind. 25° bis max. 45°, ~~unabhängig vom Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil~~. In den Bereichen, in denen eine Kombination von Satteldach mit Pultdach (SD/PD) möglich ist, gilt beim Bau dieser kombinierten Dachform eine Dachneigung von 25° - 35°.

Unterziffer 1 (4) wird wie folgt geändert:

~~(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.~~

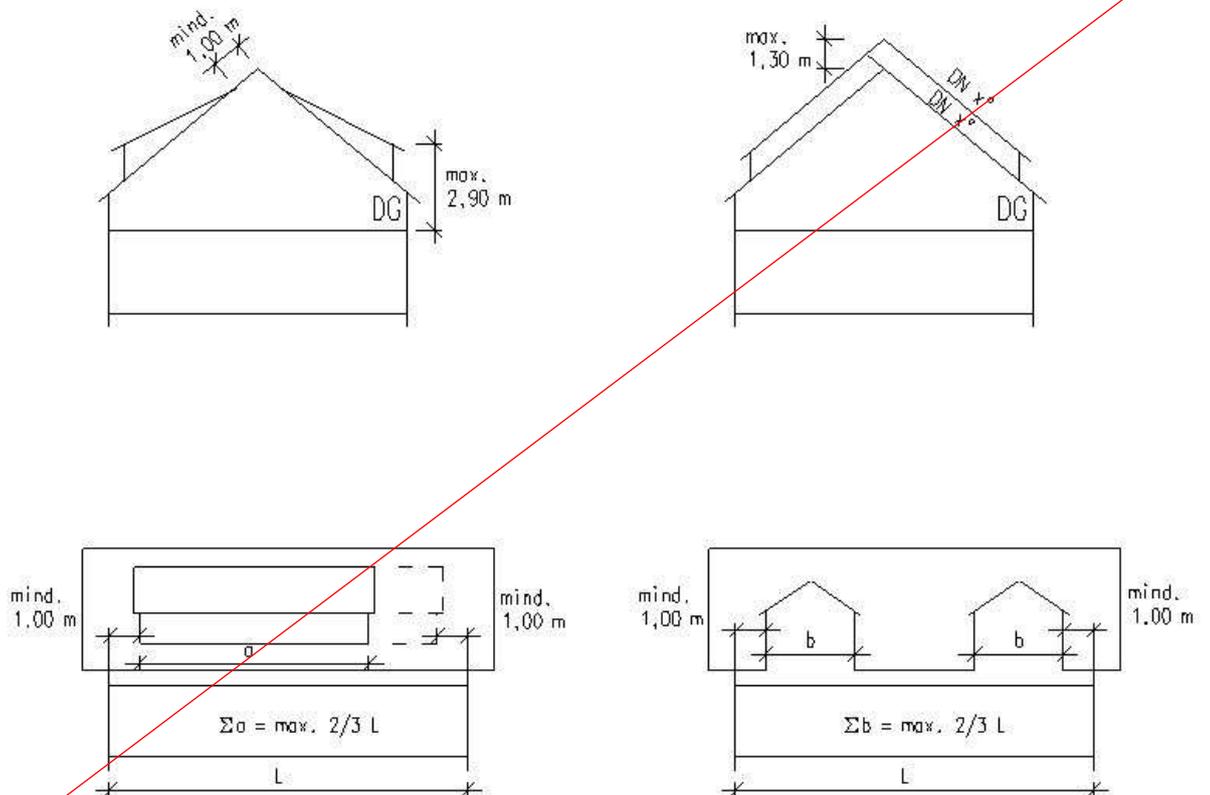
~~Die Länge von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.~~

~~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.~~



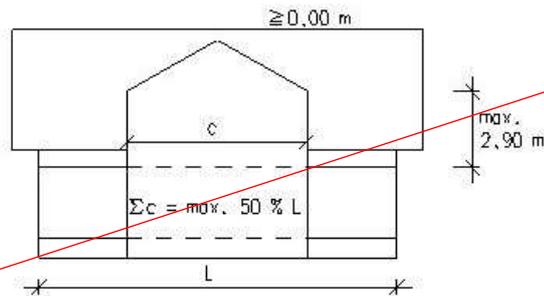
### Wiederkehre

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



(4) Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, dachfirstübergreifende Dachaufbauten und Wiederkehre)

Dachaufbauten sind bis maximal zwei Drittel der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen. Der Abstand zu den Giebelseiten muss mindestens 1,00 m betragen. Dachform und Dachneigung sind bei Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe frei wählbar. Eine Abweichung von diesen Festsetzungen ist nur bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen bestehender Gebäude, die Bestandschutz genießen, zulässig, sofern die bisherigen Maße des Bestands beibehalten werden.

§ 3 Einfriedigungen

§ 3 mit den Unterziffern 3 (1) - (3) entfällt ersatzlos

#### § 4 Grundstücksgestaltung

Als Unterziffer (5) wird neu aufgenommen:

(7) **Unbebaute Flächen**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist zu beachten, dass gemäß § 21a LNatSchG Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen sind. Flächige Schotterungen zur Gestaltung sind nicht zulässig.

Aufgestellt: Lahr, 08.04.2024

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

## Anhang 1

Gemeinde Oberwolfach  
Ortenaukreis

### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan „Grünach“ im Ortsteil Kirche  
3. Planänderung

#### **1.0 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I., S. 2141, berichtigt 1998 S. 137), in der Fassung der letzten Änderung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I., S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO'90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58).

Ow21bv01

## 2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 1 Besondere Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO festgesetzt.  
Die Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Plan 1.1) des Bebauungsplanes.

### § 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3, Ziffern 3 bis 5 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2, Ziffern 6 – 8 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### § 3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### § 4 Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß – Rohboden) beträgt mindestens 1,00 m bis zu max. 1,40 m. Sie ist bezogen auf Gebäudemitte Achse der Straße. Das Erdreich ist so anzuböschchen, daß der sichtbare Sockel 1,00 m nicht überschreitet.

### § 5 Gebäudehöhen

- (1) Die Obergrenzen der Traufhöhen betragen bei Gebäuden mit

1 VG + D - max. 3,85 m  
2 VG + D - max. 6,50 m

Die Traufhöhe wird von der Oberkante Erdgeschoß - Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut gemessen.

- (2) Für Einzelhäuser werden die Traufhöhen als Obergrenze festgelegt, für Doppelhäuser und Hausgruppen wird die Traufhöhe verbindlich festgelegt. Eine Abweichung von der verbindlichen Traufhöhe nach unten ist zulässig, soweit Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer einheitlichen Traufhöhe errichtet werden.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil, (Plan 1.1) des Bebauungsplanes mit Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) und Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.
- (2) Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenzen und Baulinien bis zu max. 1,50 m ist als Ausnahme zulässig.
- (3) Außerhalb der überbaubaren Fläche sind zusätzlich Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Vorbauten aus lichtdurchlässigen Baustoffen bis zu max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

§ 7 Garagen, Carports und Stellplätze

- (1) Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (2) Stellplätze sind außerhalb der im Absatz 1 genannten Flächen zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (Rasendurchwuchssteine, Pflaster mit breiten Fugen) ausgeführt werden.

§ 8 Bauweise

- (1) Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, es sind nur Einzelhäuser zulässig. Im zeichnerischen Teil mit  gekennzeichnet.
- (2) Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im zeichnerischen Teil mit  gekennzeichnet.
- (4) Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Im zeichnerischen Teil mit  gekennzeichnet.
- (5) Ein Überschreiten der Baukörperlänge von 50 m (offene Bauweise § 22 (2) BauNVO) wird bis zu der im zeichnerischen Teil festgesetzten max. Länge (L max. = Meter) als Ausnahme zugelassen.

§ 9 Stellung der baulichen Anlagen

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

§ 10 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen wie Gartenhäuschen und Geräteschuppen bis max. 15cbm sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Anlage gehören, sind zulässig.
- (4) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.

**3.0 Grünordnerische Festsetzungen**

§ 11 Grünordnungsplan

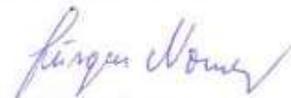
- (1) Die im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan (Plan 1.1), für Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Bepflanzungsbeschreibung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 12 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

- (1) Im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) sind Pflanzgebote nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB sowie Pflanzenerhaltungsgebote nach § 9 (1) Ziffer 25b BauGB festgesetzt.
- (2) Für die Neupflanzungen hat die Auswahl aus der Pflanzenauswahlliste des zeichnerischen Teils mit Grünordnungsplan zu erfolgen.
- (3) Auf jedem privaten Baugrundstück ist je volle 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
- (4) An fensterlosen Wänden und Fassaden ab einer Fläche von 40 m<sup>2</sup>, sind die Wände mit Rankpflanzen zu begrünen.

Oberwolfach, 16. Juli 2002

Für den Gemeinderat



Jürgen Nowak  
Bürgermeister

Ow21bv01

Gemeinde Oberwolfach  
Ortenaukreis

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Grünach“ im Ortsteil Kirche

### 3. Planänderung

---

#### 1.0 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zul. geändert 19.12.2000 (GBl. S. 760).

#### 2.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

##### § 1 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichnerischen Teil) sind mit einem Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach einzudecken. Wo der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) dies vorsieht, sind auch Kombinationen von Satteldach mit Pultdach (SD / PD) möglich. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Die Dachneigungen für Hauptgebäude betragen mind. 35° bis max. 45°.
- (3) Geneigte Dächer sind mit nichtglänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.
- (4) Dachaufbauten und Dachgauben sind nach Maßgabe der Anlage 1 zulässig.

##### § 2 Garagen und Carports

- (1) Garagen sind mit einem geneigten Dach oder einem begrünten Flachdach zu bedecken.

Ow216rtl.bauv.01

- (2) Carports sind mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach (darf begrünt werden) einzudecken.
- (3) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2, Ziffer 2 LBO auf mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden.

### § 3 Einfriedigungen

- (1) Zulässig sind Einfriedigungen mit festen Materialien und / oder Hecken.
- (2) Bei Verwendung von festen Materialien wird die maximale Höhe wie folgt begrenzt:  
  
im Vorgartenbereich max. 1,00 m Höhe,  
im seitlichen und rückwärtigen Bereich max. 1,50 m Höhe.
- (3) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten die Achse der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

### § 4 Grundstücksgestaltung

- (1) Anfallender Erdaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwenden (angleichen an die Höhenlage der Straße, Geländemodellierung). Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- (2) Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist.  
  
Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z. B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen u. ä. zulässig.
- (3) Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft zu versickern oder zu sammeln und einer Wiederverwertung zuzuführen.
- (3) Befestigte Flächen sind mit Gefälle zu angrenzenden Grünflächen anzulegen, um Niederschlagswasser möglichst auf der Grundstücksfläche zu versickern.

### § 5 Antennenanlagen

Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.

### 3.0 Hinweise:

(1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Gemeinde Oberwolfach und des Ortenaukreises über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

(2) Bodenfunde

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, 79098 Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

(3) Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m<sup>3</sup> übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Anlagenverordnung - VAWs (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) zu bezeichnen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19g I WHG sind die Anforderungen der Anlagenverordnung VAWs zu berücksichtigen. Das Landratsamt - Amt für Umweltschutz- und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAWs) sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRBF).

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte angestrebt werden, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf. Aufbereiteter Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen darf nur zu Auffüllungen für Erschließungsstraßen verwendet werden.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

(4) Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

1. Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial, getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden, auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
2. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.  
Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

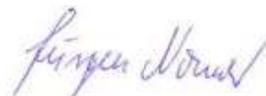
(5) Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz - und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die 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.

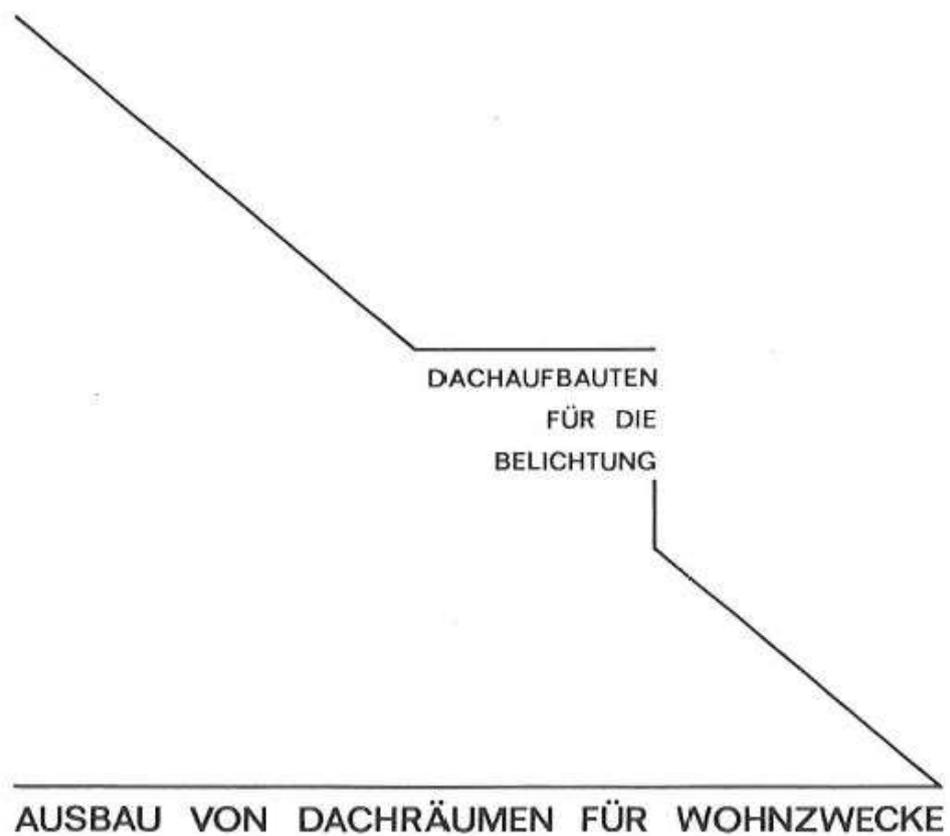
Oberwolfach, 16. Juli 2002

Für den Gemeinderat



Jürgen Nowak  
Bürgermeister

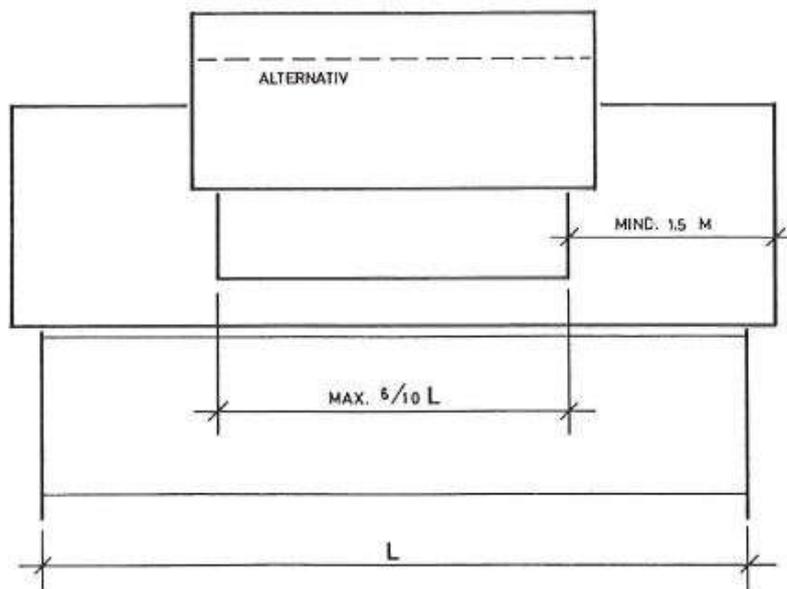
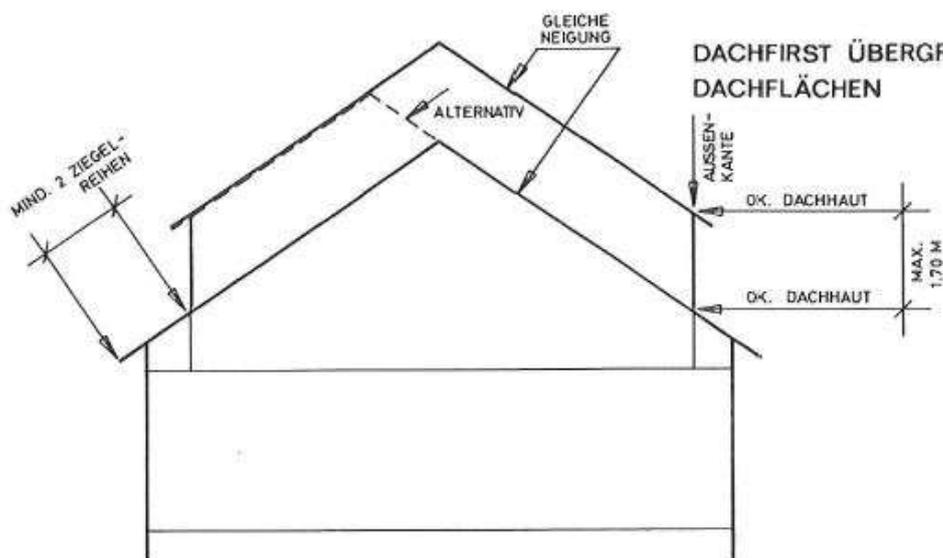
Anlage 1



1.1 - 1.5

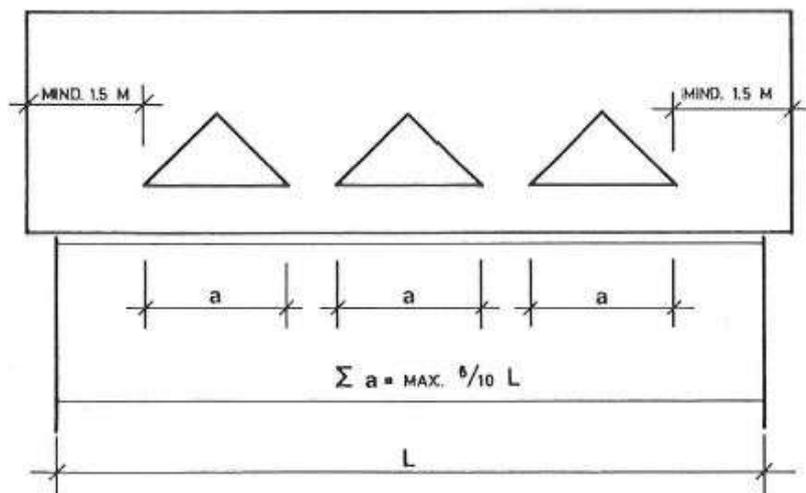
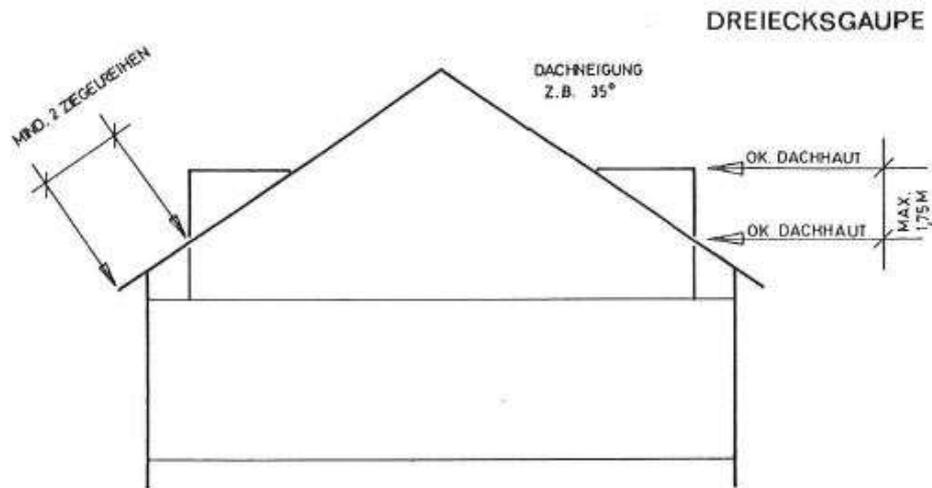


Anlage 1



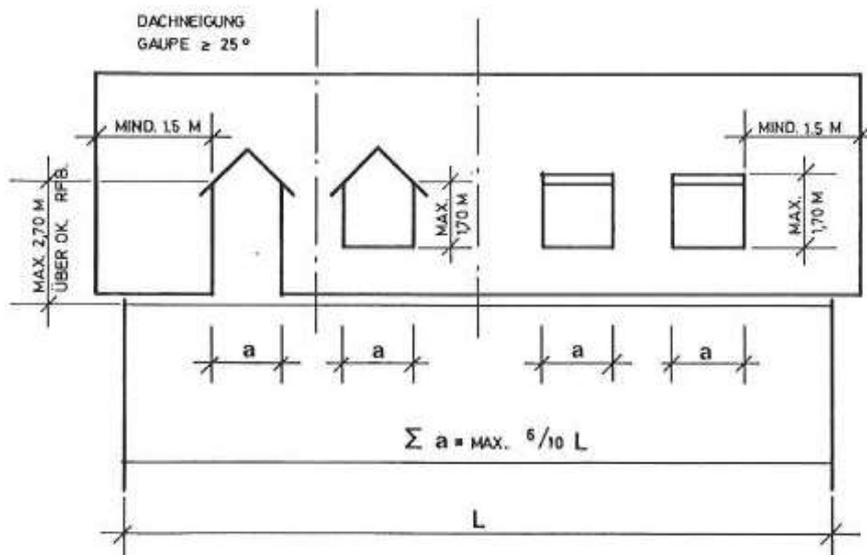
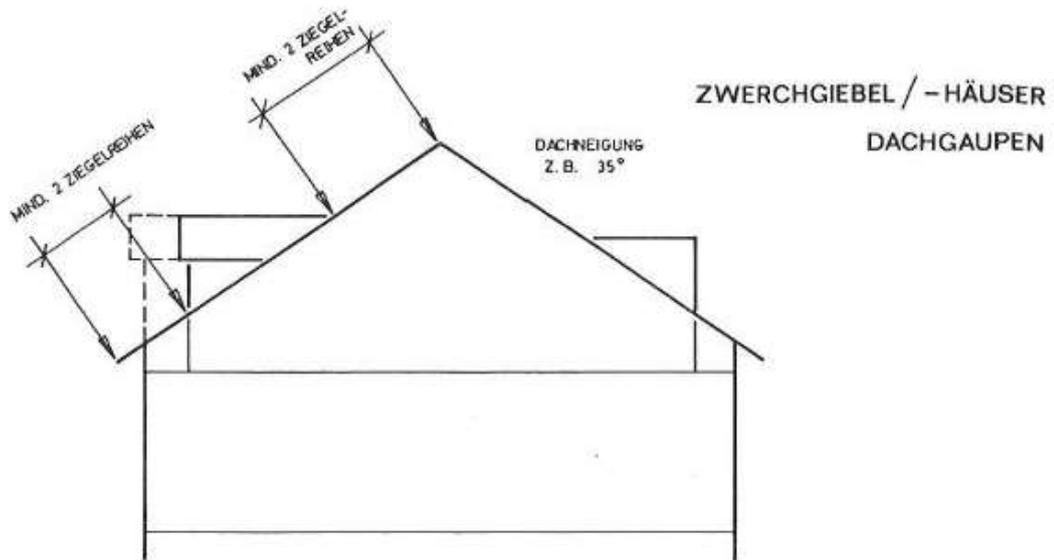


Anlage 1





Anlage 1



Anlage 1

