

Fassung vom 2015-07-28
Projekt Nr.: 2013-032

Anlage: 4
x. Fertigung



Gemeinde Oberwolfach
Rathausstraße 1
77709 Oberwolfach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

**Bebauungsplan : „Hoffelder III“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Oberwolfach,

Planer:

Bürgermeister:

Jürgen Nowak

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (BGBl. I S. 501)

1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2. Bauplanungsrechtlicher Teil

2.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind nicht zulässig.

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,3 festgelegt.

Für Grundstücke, die mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden, darf die Grundflächenzahl maximal 0,4 betragen.

Bei Teilung eines Grundstücks oder einer anderen Grenzziehung verkleinert sich die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche. Ist sie dann kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

2.1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,6 festgelegt.

Für Grundstücke, die mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden, darf die Geschossflächenzahl maximal 0,8 betragen.

Bei Teilung eines Grundstücks oder einer anderen Grenzziehung verkleinert sich die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche. Kann die als Höchstgrenze festgesetzte Geschossflächenzahl aufgrund der kleineren Grundstücksfläche nicht erreicht werden, so berechnet sich die maximale Geschossflächenzahl aus der Multiplikation der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche mit der maximal zulässigen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

2.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt.

2.1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Endausbau) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse (Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Bei Pultdächern ist für die untere Dachkante die Wandhöhe, für die obere Dachkante die für Pultdächer angegebene Firsthöhe maßgebend.

Handelt es sich um ein zweiseitig erschlossenes Grundstück, ist als unterer Bezugspunkt der höher liegende Bezugspunkt der entsprechenden Planstraße heranzuziehen.

Für Gebäude, deren Mitte die Straßenachse aufgrund ihrer Lage nicht schneidet, gilt:

Zwei Bauplätze im Süden (westlich Planstraße 1) -

Als unteren Bezugspunkt ist für die Maximalhöhen die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie, Mitte der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden Grundstücksfläche, heranzuziehen.

Drei Bauplätze im Westen (Ende der beiden Stichstraßen Planstraßen 2 und 3) -

Als unteren Bezugspunkt ist für die Maximalhöhen die Höhenlage der Straßenachse am jeweiligen Straßenende heranzuziehen.

Die Lage der Bezugspunkte ist im gemeinsamen zeichnerischen Teil eingetragen.

Bei Doppelhäusern muss für die Bestimmung des unteren Bezugspunkts jede Doppelhaushälfte für sich betrachtet werden. Eine Ausnahme davon ist möglich, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf dieselbe Höhenlage einigen und die beiden Doppelhaushälften mit einer einheitlichen Höhenlage errichtet werden. Dies muss als Baulast gesichert werden. Bei Bestimmung des unteren Bezugspunkts ist dann die Grenz wand als Mitte des Gesamtgebäudes anzusehen.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Ausnahme: Doppelhäuser sind zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.4 Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen/Carports mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen ist die im zeichnerischen Teil ausgewiesene öffentliche Grünfläche.

2.4.2 Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 3,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m. Diese Maße werden jeweils von der äußeren Dachkante gemessen.

2.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.5.1 Sichtfeld

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Sichtfeld an der Straßeneinmündung zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht ist von Sichtbehinderungen jeder Art (Bauliche Anlagen, ruhender Verkehr, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

2.6 Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bei den Verkehrsflächen handelt es sich um gemischt genutzte Flächen, d. h. ohne eine Trennung von Geh- und Fahrbereichen.

2.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

2.9 Wasserflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

2.9.1 Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche westlich bzw. nordwestlich des Allgemeinen Wohngebiets offen verlaufende, bestehende Graben ist gemäß den Anforderungen des HQ 100 – Nachweises zu sichern und zu warten.

2.9.2 Anfallendes Schichtenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken über die Hausentwässerungsanlage (RW-Kanal Trennsystem) aufzunehmen und schadlos abzuleiten.

2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.10.1 Öffentliche Grünfläche – Gewässerrandstreifen.

Entlang dem bestehenden Graben ist ein Gewässerrandstreifen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil freizuhalten. Die im Wassergesetz enthaltenen Regelungen sind zu beachten.

2.10.2 Beleuchtung. Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen, Natriumhochdrucklampen oder Natriumniederdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

2.10.3 Belagsflächen

- a) Stellplätze, Terrassen und Wege auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).
- b) Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.

2.10.4 Baufeldräumung. Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel im Zeitraum von September bis Februar durchzuführen. Sollte dies aus unveränderbaren Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der beginnenden Baufeldräumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Kontrolle stattfinden, die für bestimmte Arten eine Nestersuche beinhaltet. Sollte der begründete Verdacht auf eine Brut bestehen oder ein Nest gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

2.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR (Leitungsrecht) bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und Versorgungsunternehmen zu belasten und von jeglicher Bebauung (ausgenommen Zuwegung) und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.

2.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.12.1 **Öffentliche Grünfläche.** Die neu entstehende Böschung ist mit Sträuchern der Pflanzliste unter Ziffer 5 zu bepflanzen. Pflanzabstand 1,5 x 1,5m. Um eine hohe Artenvielfalt zu erreichen, sind bei Pflanzung der Hecken mindestens sechs verschiedene Straucharten, darunter mindestens drei vogelfrüchtige, zu verwenden. Um die Ziele des Artenschutzes zu erreichen ist eine möglichst hohe Zahl an Arten

anzustreben. Vorab ist die Böschung mit Getreide und Ölrettich einzusäen und zu mulchen.

Böschungsfußbefestigungen sind als Trockenmauern aus autochthonem Steinmaterial (Naturstein, Kantenlänge < 80cm) auszuführen.

Die übrige öffentliche Grünfläche ist mit einer gebietsheimischen Wiesenmischung als 2-schürige Wiese anzulegen und zu pflegen. Eine Düngung ist nicht erlaubt.

2.12.2 Pflanzgebote WA-Fläche. Die privaten Grundstücke sind mit Hochstamm-Obstbäumen oder heimischen Laubbäumen und heimischen Sträuchern zu bepflanzen (s. Pflanzliste unter Ziffer 5).

Grundstücke < 300 m² sind mit mindestens einem heimischen Strauch zu bepflanzen.

Grundstücke mit einer Größe von 300 m² bis 500 m² sind mit mindestens einem Baum sowie mit einem heimischen Strauch zu bepflanzen.

Grundstücke > 500 m² sind mit mindestens zwei Bäumen sowie mit zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

2.12.3 Gehölzpflanzungen und Ansaaten

- a) Im Gebiet dürfen nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Ausnahmsweise dürfen die in der Pflanzliste unter Ziffer 5 aufgeführten immergrünen Gehölze gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.
- b) Werden heimische Gehölze gepflanzt, sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.
- c) Bäume sind in Baumquartiere gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ zu pflanzen.
- d) Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.
- e) Für die Wiesenansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

2.12.4 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher. Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

2.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

2.14 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter den Ziffern II.10, II.12 und III.5 innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs (Ökokontofläche „2 FFH-Fläche Rankach“ des Ökokontos der Gemeinde Oberwolfach mit 163.036 Ökopunkten) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

Die Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs wird im Umweltbericht mit Grünordnungsplan unter Ziffer 3.3 definiert.

3. Bauordnungsrechtlicher Teil

3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform

Die Dachform für Hauptgebäude ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zugelassen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer (einschließlich Zeltdach) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer und Pultdächer.

3.1.2 Dachneigung

Die Minstdachneigung muss 5° betragen.

Die Dachneigung von I-geschossigen An- und Vorbauten kann frei gewählt werden.

3.1.3 Dachaufbauten/-einschnitte und Wiederkehre

3.1.3.1 Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte und dachfirstübergreifende Dachaufbauten

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

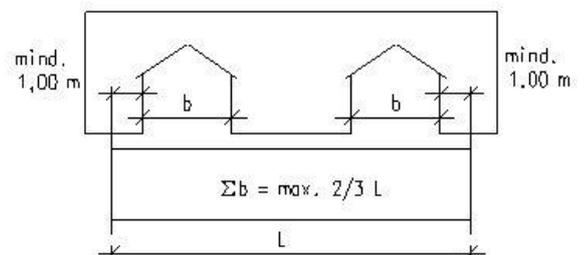
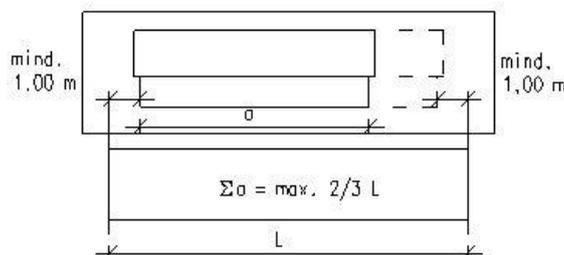
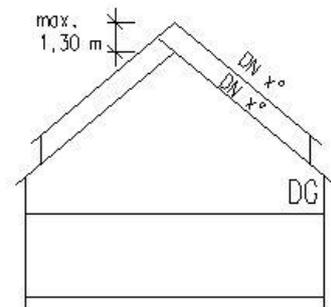
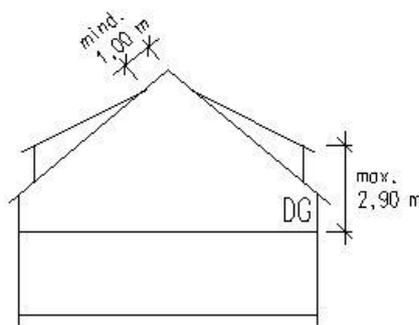
Die Länge von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

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

Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder Dacheinschnitten 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.



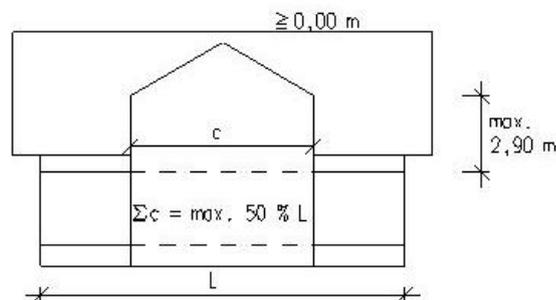
3.1.3.2 Wiederkehre

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.



3.2 Anforderungen an die Dachgestaltung von Doppelhäusern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38° errichtet werden. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Ziffer 3.1.1 und 3.1.2 vorgeschriebenen Dachformen und -neigungen zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Dachform und Gradzahl einigen und die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachform und -neigung errichtet werden. Dies muss als Baulast gesichert werden.

3.3 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

3.4 Geländemodellierung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Wird das Gelände auf den Baugrundstücken modelliert, ist es zu den angrenzenden Grundstücken im Verhältnis 1 : 1,5 und flacher abzuböschten.

3.5 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.5.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen von angrenzenden öffentlichen Parkstreifen oder Verkehrsgrün, sind bis maximal 1,30 m, gemessen ab Oberkante Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

3.5.2 Einfriedungen. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind nicht zugelassen. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

3.6 Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

3.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze auszuweisen.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

4.1.1 Grundwasser/Stau- und Schichtwasser

Das Geländeniveau im Allgemeinen Wohngebiet liegt gemäß topografischer Vermessung auf ca. 272,00 – 284,00 m+NN. Es fällt von Westen in Richtung Osten ab.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Plangebiet, der zeitweise auf 272 m+NN ansteigen kann, zu beachten. Siehe hierzu auch Ziffer 4.3.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen muss gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen verzichtet bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufgefüllt werden.

Die Fundamentunterkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen - wie z.B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung - erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

4.1.2 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden.

Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d.h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigegerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

4.1.3 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist mög-

lichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

4.1.4 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. 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.

4.1.5 Bodenschutz

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 Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrengung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird. Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu

schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. 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 und Leitungsgräben etc. verwendet werden.

- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

4.2 Geologische Situation

Der Bereich des NBG Hoffelder III wurde nacheiszeitlich von der Ur-Wolfach geprägt. Die Abfolge des Lockergesteins kann somit wechselnde und stark voneinander abweichende Mächtigkeiten von Schluff-, Sand- und Kiesgemischen aufweisen. Die Deckschicht besteht aus Auelehm. Am Hangfuß ist dieser über 100te von Jahren durch Hanglehm überdeckt worden (Hangrutsch).

Die oberste Deckschicht besteht aus einem ca. 30-40 cm mächtigen Oberboden.

Das Unterlager auf dem westlichen Hang besteht aus Hanglehm/Hangschutt. Die Mächtigkeit kann mehr als 6 m betragen, bevor ein Schichtenwechsel zum alten Bachschotter der Urwolfach erfolgt.

Das Unterlager am Hangfuß variiert auf Grund der Überlagerung von jüngsten Hangrutschen, welche allerdings 100te von Jahre zurückliegen können.

Östlich des Fußes folgen unter der Oberbodenschicht feinkörnige Auelehme/Schwemmler. Die Mächtigkeit liegt um ca. 1,0 m und ist mit ab abgelagerten Pflanzen- und Holzresten versetzt. Unterhalb dieser Schicht folgt der Übergang zum Bachschotter.

Westlich des Fußes, bergseitig, folgt unter der Oberbodenschicht eine Schicht aus Hanglehm/Hangschotter. Die Mächtigkeit der Überlagerung kann von ca. 30 cm und

steigend angesprochen werden. Im Wechselbereich des Hangfußes, überlagert der Hanglehm/Hangschotter die Auelehme/Schwemmlerme, dessen Mächtigkeit bis zum Bachschotter mit ca. 1,30 m bis ca. 2,00 m angenommen werden kann. Des Weiteren besteht in diesem Bereich die obere Schicht der Auelehme, ca. 30 cm, aus einer alten tonigen Vegetationsschicht, welche zahlreiche alte Pflanzenreste und Holzreste in sich eingeschlossen hält.

Hinweis des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg: Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.3 Hydrogeologie (Grund- und Schichtenwasser)

Grundwasser

Der Bachschotter ist auch bei normalen Grundwasserständen stark durchfeuchtet. Bei höheren Grundwasserständen H10/H100 können temporär gespannte Grundwasserverhältnisse vorliegen. Auf Grund der permeablen Auelehme kann das Grundwasser auf eine Höhe von ca. 272 m+NN ansteigen.

Gemäß den Angaben des Bodengutachtens ifag 12140413 vom 30.09.2013 können folgende Grundwasserstände angenommen werden:

MW ca. 270,40 m+NN

MHW ca. 271,50 m+NN

HHW ca. 272,00 m+NN

Schichtenwasser

Mit Schichtenwasser von der westlichen bergseitigen Talung und ggf. von versickerten Wasser aus dem angrenzendem Hangbach muss gerechnet werden. Begünstigend hierfür wirkt sich im Hangbereich der Lehmschutt aus, welcher sandige und kiesige Einschlüsse im Hang bildet und somit die Ableitung von Schichtenwasser begünstigt. Auf Grund der geologischen Zusammensetzung des bergseitigen Hangbodens könnte es bei baulich bedingten Anschnitten von wasserführenden Schichtwasserebenen, zu leicht ausfließenden Schichtenwasser kommen. Deshalb muss anfallendes Schichtenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken über die Hausentwässerungsanlage (RW-Kanal Trennsystem) aufgenommen und schadlos abgeleitet werden.

4.4 Hochwasserschutz

Es wird eindringlich empfohlen, Zugänge und Öffnungen an Gebäuden 15 cm höher als der anliegende Fahrbahnrand herzustellen oder entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Somit können Schäden durch erhöhte Niederschlagsmengen vorgebeugt werden.

4.5 Landwirtschaft

Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

4.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einver-

standen ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.7 Kampfmittel

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein/werden, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

4.8 Telekommunikation

Zur Versorgung des Neubaugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass im Rahmen der Tiefbauplanung in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Die Telekom bittet darum, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, müssen alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

4.9 Verkehrsflächen

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die zur Herstellung der Straßeneinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

4.10 Doppelhausbebauung

Ist eine Doppelhaushälfte ohne Unterkellerung geplant, muss gewährleistet sein, dass die andere Doppelhaushälfte ohne Mehraufwand einen Keller errichten kann.

4.11 Empfehlungen zur Dacheindeckung, Dachfarbe und zur Dachbegrünung

4.11.1 Dacheindeckung/-farbe. Als Dacheindeckung sind bevorzugt nicht glänzende Materialien in den Farben rot, braun oder anthrazit zu verwenden.

Ausnahme: begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen, Dachaufbauten, Wiederkehre

4.11.2 Dachbegrünung. Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von $< 15^\circ$ sollen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv begrünt werden. Die Begrünung soll mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden.

4.12 **Bergbau**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Eintracht", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Silber, Kupfer, Blei, Fluss- und Schwerspat berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist Christian Prinz zu Fürstenberg, 78166 Donauschingen.

Über eine Gewinnung von solchen Erzen in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplans ist dem LGRB nichts bekannt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Silber, Kupfer, Blei, Fluss- und Schwerspat in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erzen im Bereich des Bebauungsplans auf absehbare Zeit nicht zu erwarten sind.

5. Pflanzliste

Gehölzliste für Oberwolfach

Heimische Laubbäume

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	giftig!

Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Heimische Straucharten

Kleine bis mittelgroße Sträucher

<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	stark giftig!
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	stark giftig!
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose	
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	

Große Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	giftig!
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	giftig!
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	giftig!
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	giftig!

Wildobst

Juglans regia
Malus domestica
Mespilus germanica
Pyrus communis
Prunus avium
Sorbus torminalis

Walnuß
Holzapfel
Mispel
Birne
Vogelkirsche
Elsbeere

Alte Kulturobstsorten

Apfel

Bittenfelder
Bohnapfel
Boskop
Brettacher
Jakob Fischer
Rhein. Krummstiel
Spätblühender Wintertafelapfel
Teuringer Rambour

Birne

Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Oberöster. Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Wilde Eierbirne
Wildling von Einsiedeln

Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten

Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden. Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland. Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).

Aufgestellt: Lahr, 23.07.2015

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin