

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan „Klausenmichelshof“ im  
Ortsteil Rankach

---

### **1.0 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I., S. 2141).

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).

Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521).

### **2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **§ 1 Besondere Art der baulichen Nutzung**

##### **(1) Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:**

- Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE<sub>E</sub>) § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO

Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1).

- (2) Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind im eingeschränkten Gewerbegebiet ( $GE_E$ ) nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die im Schalltechnischen Gutachten (Bericht Nr. 00-113/21 vom 11. September 2000) festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Als Ausnahme können Betriebe zugelassen werden, wenn sie durch geeignete Maßnahmen nachweisen, daß ihre Emissionen die zulässigen Immissionen im angrenzenden Mischgebiet nicht überschreiten.

## § 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

- (1) Im Mischgebiet (MI) ist die in § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO genannte Nutzungsart (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Im eingeschränkten Gewerbegebiet ( $GE_E$ ) ist die in § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO genannte Nutzungsart (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## § 3 Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen an den Stätten eigener Leistung 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 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird bestimmt durch die maximale Grundfläche für bauliche Anlagen (in  $m^2$ ) sowie den Obergrenzen für die Trauf- und Firsthöhe bei Hauptgebäuden.

Die Festsetzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1).

## § 5 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil, (Plan 1.1) durch Baugrenzen festgesetzt.

## § 6 Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (2) Stellplätze sind dann außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie in wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

## § 7 Höhenlage der Gebäude

Für neu zu errichtende Gebäude beträgt die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß - Rohboden) max. 0,80 m. Die Sockelhöhe wird gemessen (in Gebäudemitte) von Oberkante festgelegtem Gelände (Betriebshof).

## § 8 Gebäudehöhen

Für die Obergrenzen der Trauf- und Firsthöhen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) verbindlich.

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

Die Firsthöhe wird von der Oberkante Erdgeschoß - Rohboden bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes gemessen.

## § 9 Bauweise

- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit o gekennzeichnet.
- (2) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist eine besondere (abweichende) Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt mit der Maßgabe, daß Gebäude zulässig sind, die mit den Merkmalen der offenen Bauweise (seitliche Abstandsflächen) errichtet werden, deren Längenentwicklung jedoch 50,0 m übersteigt, mit b gekennzeichnet.

## § 10 Mit Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen

- (1) Auf dem Grundstück Flst. Nr. 365/2 ist ein Fahrrecht (fr) zugunsten der westlich der Rankach liegenden Grundstücke festgesetzt.
- (2) Auf dem Grundstück Flst. Nr. 364/3 sind Leitungsrechte (lr) zugunsten der Angrenzer festgesetzt.



### 3.0 Grünordnerische Festsetzungen

#### § 11 Grünordnungsplan

- (1) Die im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Bepflanzungsbeschreibung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Die im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) gekennzeichneten Randstreifen zur Rankach sind unter Beachtung des Wasserbauwerkbblattes (Anlage 2) zu bepflanzen und zu gestalten.
- (3) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die geplante naturnahe Umgestaltung der Rankach entsprechend den Empfehlungen des Gewässerentwicklungsplanes durchzuführen.

#### § 12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Im öffentlichen und privaten Bereich sind entsprechend den Vorgaben des zeichnerischen Teiles mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) Pflanzgebote für hochstämmige, standortgerechte Bäume nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt.
- (2) Für die Neupflanzungen hat die Auswahl aus der Pflanzenauswahlliste des zeichnerischen Teils mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) zu erfolgen. Die Bepflanzung hat spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu erfolgen.

#### § 13 Sichtfelder

- (1) Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

### 4.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### § 14 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichnerischen Teil) sind mit einem Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach einzudecken. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Für die Dachneigungen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan, Plan 1.1, verbindlich.

- (3) Geneigte Dächer sind mit nichtglänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.

#### § 15 Lagerplätze

Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, sind Lagerplätze entsprechend ihrer Nutzungsbestimmung gekennzeichnet:

- B Betriebshof, Lagerplatz für Holz
- C Lagerplatz für Holz / Stein
- D Lagerplatz für Holz

#### § 16 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind so auszubilden und zu gestalten, daß sie sich nach Größe, Form und Farbe dem Gebäude und seiner Umgebung anpassen.
- (2) Unzulässig sind:
  - Lichtwerbung in grellen Farben.
  - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
- (3) Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen.

#### § 17 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 Mischgebiet H max. 1,50 m,
  - im eingeschränkten Gewerbegebiet H max. 1,80 m.
- (3) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einfriedigungen mit festen Materialien nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig (zeichnerischer Teil, Plan 1.1).
- (4) Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gelten Oberkante der öffentlichen Straße bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Bereich.

## § 18 Grundstücksgestaltung

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig als möglich beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen 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, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken zulässig.

- (3) Befestigte Flächen sind mit Gefälle zu angrenzenden Grünflächen anzulegen, um Niederschlagswasser möglichst auf der Grundstücksfläche zu versickern.
- (4) Versiegelte Flächen, die nicht für betriebliche Zwecke benötigt werden, sind zu entsiegeln und zu begrünen.
- (5) Für neu zu errichtende Gebäude ist anfallendes Niederschlagswasser entweder flächenhaft zu versickern, zu sammeln und wiederzuverwerten oder in oberirdische Gewässer einzuleiten.

## § 19 Standsicherheit und Sicherung der Felsböschung

Für die im Westen des Gebietes anstehende Felsböschung (Flst. Nr. 371) wird, nach dem ingenieurgeologischen Gutachten vom 30.05.1996, die Standsicherheit und das Felssturz – Risiko in acht Abschnitten unterschiedlich beurteilt. Für Bereiche, die nicht über eine Auffangfläche von mind. 7 m Breite verfügen, sind die im Gutachten, für den jeweiligen Abschnitt, genannten Sicherungsmaßnahmen unter Beiziehung einer ingenieurgeologischen Beratung durchzuführen. Das Gutachten ist als Anlage 1 den Bebauungsvorschriften beigelegt. Die abschnittsweise Gliederung der Felsböschung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Plan 1.1, nachrichtlich dargestellt.

## § 20 Altlastenstandort

Sollten innerhalb des Gebietes „Klausenmichelshof“ bei Abbruch- und Erdarbeiten sowie Bodenentsiegelungen ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Tee, ...) festgestellt werden, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Arbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.



**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.

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.

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.

## (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 (z. B. Senf, Gräser) 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 abzuschieben.

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 schwachfeuchtem 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.

Oberwolfach, 02.10.2001

Für den Gemeinderat



Jürgen Nowak  
Bürgermeister