

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

INHALT

1	RECHTSGRUNDLAGEN	2
1.1	Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen	2
1.2	Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO).....	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)	2
2.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO).....	3
2.4	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	3
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	3
2.6	Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	4
2.7	Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	4
2.8	Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)	4
2.9	Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)	4
2.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	4
2.11	Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB).....	5
2.12	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	5
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	6
3.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO).....	6
3.2	Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO).....	6
3.3	Gebäudetiefen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	7
3.4	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	7
3.5	Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	7
3.6	Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)	8
3.7	Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)	8
3.8	Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO).....	8
4	HINWEISE	8
4.1	Holzkäfer	8

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58,) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057),
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

1.2 Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Für den gesamten Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der maximalen Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe und Höhe des Attikageschosses).

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Maßgebend ist der Planeinschrieb.

Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen nicht mitzurechnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Gehweg bzw. Straße, falls kein Gehweg vorhanden ist) an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung des Hauptgebäudes (Hauseingang) erfolgt.

2.3.2 Als oberer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt:

a) bei Satteldächern:

der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

b) bei Flach- und Pultdächern:

der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut des höchstgelegenen Vollgeschosses. Attikageschosse werden dabei nicht zur Berechnung der Traufhöhe herangezogen. Die Höhe des Attikageschosses darf maximal 3,50 m betragen.

Sofern die Fläche vor Attikageschossen gleichzeitig als Terrassenfläche genutzt wird und damit einer Umwehrung bedarf, gilt die Oberkante der Brüstung als Traufhöhe.

2.3.3 Die maximale Gebäudehöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird auf 3,00 m – bezogen auf das Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme – begrenzt. Den oberen Bezugspunkt der Gebäudehöhe bildet der höchste Punkt der Dachfläche.

2.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

2.4.1 Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

2.4.2 Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge bis zu einer maximalen Tiefe von 0,8 m überschreiten.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

- 2.5.2** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgärten) dürfen maximal 50 % der Fläche je Grundstück versiegelt werden. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die zur Erschließung eines Grundstücks in zweiter Reihe dienen und damit mit weniger als 4,50 m an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

Wasserdurchlässige Oberflächen wie Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterterrassen und begrüntes Rasenpflaster gelten im Sinne dieser Festsetzung auch als versiegelt.

2.6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) der Hauptgebäude wird gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt. Für Hauptgebäude, die einen Abstand von mindestens 18 m vom öffentlichen Straßenraum einhalten, ist die Firstrichtung frei wählbar.

2.7 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 2.7.1** Oberirdische PKW-Garagen, Carports, Tiefgaragen und überdachte Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 2.7.2** Offene PKW-Stellplätze und nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der Ziffer 2.5.2 zulässig.

2.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 2.8.1** Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, und Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 2.8.2** Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der Ziffer 2.5.2 zulässig.

2.9 Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Das vollständige Abgraben von Untergeschossen ist nicht zulässig. Abgrabungen sind nur bis 0,80 m unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und nur bis zu 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

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

- 2.10.1** Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszubilden.

- 2.10.2** Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen erfolgen kann.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.10.3 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu installieren und auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streu-lichtarm).

2.11 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 10-12 cm) auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für abgängige Bäume sind neue Bäume anzupflanzen. Bestandsbäume werden angerechnet.

2.12 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 3.1.1** Die Dächer der Hauptgebäude innerhalb einer Entfernung von 18 m zum öffentlichen Straßenraum sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45° auszubilden. Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune sowie graue bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig.

Bei Hauptgebäuden, die einen Abstand von mindestens 18 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten, sind neben dem Satteldach auch Flach- und Pultdächer zulässig. Flach- und Pultdächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen wobei die Substrathöhe mindestens 8 cm betragen muss. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden.

- 3.1.2** Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind grundsätzlich auf allen Dächern zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material und somit reflektionsarm herzustellen.

Diese sind direkt, d.h. ohne Aufständering, auf dem Dach anzubringen oder in die Dachfläche zu integrieren. Abweichend hiervon ist eine Aufständering auf Flach- oder flachgeneigten Dächern in Richtung der Dachneigung von maximal 1,5 m zulässig, wenn sie von der Außenwand mindestens 1,0 m einrücken. Bei Pultdächern ($DN > 8^\circ$) ist eine Aufständering unzulässig.

- 3.1.3** Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform, Dachneigung und Firstrichtung aufweisen.

- 3.1.4** Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer (0-5° Dachneigung) auszubilden und intensiv oder extensiv zu begrünen.

3.2 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 3.2.1** Dachaufbauten sind auf Satteldächern im gesamten Geltungsbereich zulässig. Zu diesen zählen im Sinne dieser Festsetzung Dachgauben und Dacheinschnitte (Negativgauben). Die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

- 3.2.2** Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Länge der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten.

- 3.2.3** Bei Doppelhäusern sind pro Hauseinheit maximal zwei Dachaufbauten pro Dachseite, bei freistehenden Einzelhäusern maximal drei Dachaufbauten pro Dachseite zulässig.

- 3.2.4** Dachaufbauten müssen zum Ortgang bzw. zur Brandwand des Nachbargebäudes einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

- 3.2.5** Die Länge von einzelnen Dachaufbauten darf maximal 3,00 m betragen.
- 3.2.6** Der obere Dachansatz von Dachaufbauten muss mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal zum Hauptfirst gemessen).
- 3.2.7** Der Abstand der Unterkanten von Dachaufbauten muss mindestens 0,60 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen). Zwerchgiebel sind explizit ausgeschlossen.
- 3.2.8** Dachaufbauten sind nur im untersten Dachgeschoss zulässig.
- 3.2.9** Bei Installation mehrerer Dachaufbauten sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.
- 3.2.10** Pro Gebäude ist maximal ein Gebäudeteil, das die Traufe unterbricht (Widerkehr und Zwerchgiebel) zulässig sofern es die Maße eines untergeordneten Bauteils (max. 1,5 m x 5,0 m) nicht überschreitet.

3.3 Gebäudetiefen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Einzel- und Doppelhäuser dürfen die Maße von 15 m x 13 m nicht überschreiten. Voll umbaute untergeordnete Bauteile wie Erker, Wände und Vorbauten sind bei den Maßen einzurechnen.

3.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.4.1** Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.4.2** Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

Auf die Festsetzung unter Ziffer 2.8.1 (Zulässigkeit ausschließlich im Baufenster) wird verwiesen.

3.5 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.5.1** Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen bezogen auf die Gehwegoberkante nicht höher als 0,80 m sein.
- 3.5.2** Künstliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind dabei - mit Ausnahme von gemauerten Natursteinmauern - nur mit einer zur Straße hin orientierten Heckenpflanzung zulässig.
- 3.5.3** Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Stacheldraht und Gabionen sind nicht zulässig.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

3.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind nicht zulässig. Satellitenschüsseln sind an die Farbe der Dacheindeckung anzugleichen.

3.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet ist für Wohnungen

- mit einer Wohnfläche bis 45 m² ein KFZ-Stellplatz pro Wohneinheit
- mit einer Wohnfläche von über 45 m² bis einschließlich 70 m² 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit
- mit einer Wohnfläche über 70 m² 2 Stellplätze pro Wohneinheit

nachzuweisen. Bruchzahlen sind jeweils auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

3.8 Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen ist auf den einzelnen Grundstücken über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen) gedrosselt mit maximal 0,2 l/s je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche dem Regenwasserkanal zuzuführen. Die Rückhalteeinrichtungen auf den Privatgrundstücken sind entsprechend dem oben stehend festgelegten Drosselabfluss für die versiegelten Flächen zu bemessen. Alternativ kann ein Mindestretentionsvolumen von 2,5 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche angenommen werden. Öffentliche Flächen sind hiervon ausgenommen.

4 HINWEISE

4.1 Holzkäfer

Die innerhalb des Plangebiets stockenden, dickstämmigen Gehölze könnten vereinzelt xylobionten Käfern als Habitatbäume dienen. Im Hinblick auf § 44 Abs. 1 BNatSchG und den vorliegenden Umweltbeitrag mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Maßnahmenblatt V4) wird darauf hingewiesen, dass die Baufelder im Zuge des Bauantrages auf das Vorhandensein von Holzkäfern (anhand der Fraßspuren) zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen sind.

Vörstetten, __.__.____

Lars Brüchner, Bürgermeister

Carsten Müller, Verbandsbaumeister

Verbandsbauamt
Gemeindeverwaltungsverband
Denzlingen – Vörstetten – Reute

– als Planverfasser –

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Vörsstetten übereinstimmen.

Vörsstetten, __.__.____
Lars Brüchner, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Vörsstetten, __.__.____
Lars Brüchner, Bürgermeister