

## Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

---

### INHALT

<b>1</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen .....	2
1.2	Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften .....	2
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>2</b>
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) .....	3
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	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO) ..	3
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Planzgebote (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, (§ 9 (1) 25a BauGB) .....	4
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>5</b>
3.1	Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO).....	5
3.2	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	5
3.3	Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) .....	5
3.4	Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO) .....	6
3.5	Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO).....	6
3.6	Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO) .....	6
<b>4</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>7</b>
4.1	Grundwasser .....	7
4.2	Schmutzwasser.....	7
4.3	Geotechnik .....	7
4.4	Bestehende Versorgungsleitungen .....	7
4.5	110-kV-Hochspannungsleitung .....	7
4.6	Bodenbelastungen .....	7
<b>5</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME .....</b>	<b>8</b>
	Wasserschutzgebiet .....	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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der 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 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

##### **1.2 Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der 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 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

#### **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

###### **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

##### **2.1.1 Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:**

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe

##### **2.1.2 Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.**

##### **2.1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.**

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

**2.1.4** Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

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

**2.2.1** Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe).

Maßgebend ist der Planeinschrieb.

**2.2.2** Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,7 darf in Ausnahmefällen bis zu einer GRZ von 0,8 ausgenutzt werden (§ 17 BauNVO). Der Überschreibungsbetrag ist wahlweise folgendermaßen auszugleichen:

- als extensive Dachbegrünung in gleicher Flächengröße
- als Fassadenbegrünung mit raschwüchsigen Kletterpflanzen und entsprechenden Rankhilfen. Pro 10 m<sup>2</sup> Überschreibungsfläche ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

**2.3.1** Die maximale Gebäudehöhe (GH) der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.

*Hinweis: Im Bereich des Leitungsschutzstreifens der 110 kV Leitung (siehe Planeintrag) ist die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mit dem Leitungsträger abzustimmen.*

**2.3.2** Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Gehweg bzw. Straße, falls kein Gehweg vorhanden ist) an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen).

**2.3.3** Als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

**2.3.4** 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)**

Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

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

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

### **2.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

**2.6.1** Oberirdische Garagen, Carports, Tiefgaragen, überdachte Fahrradstellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**2.6.2** Offene KFZ-Stellplätze, nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich nicht in Erscheinung

## Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

---

treten sind überall zulässig, jedoch zwischen südöstlicher Baugrenze und der Straße Zum Strüpfelgraben unzulässig.

*Hinweis: Die Errichtung hochbaulich in Erscheinung tretender Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Garagen, Carports, Tiefgaragen, überdachte Fahrradstellplätze und Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO im Bereich des Leitungsschutzstreifens der 110 kV Leitung (gemäß Planeintrag) ist nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.*

### **2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Planzgebote (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, (§ 9 (1) 25a BauGB)**

**2.7.1** 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.

**2.7.2** 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).

**2.7.3** Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

*Hinweis: Im Bereich des Leitungsschutzstreifens der 110 kV Leitung (siehe Planeintrag) sind zu pflanzende Gehölze nur als kleinkronige Baumarten dritter Ordnung oder niederwüchsige Straucharten vorzusehen. Diese dürfen einen Mindestabstand von 5 m zur Freileitung nicht unterschreiten.*

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

**3.1.1** Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sowie Schindeln oder Reet sind als Dacheindeckungsmaterialien im gesamten Gebiet nicht zulässig. Zur Dacheindeckung dürfen nur Materialien in matter Ausführung verwendet 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 1,5 m einrücken. Unterer Bezugspunkt für die Aufständering ist die Oberkante der jeweiligen Dachfläche. Bei Dächern mit einer Dachneigung über 8° ist eine Aufständering unzulässig.

**3.1.3** Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer (0-10° Dachneigung) auszubilden und intensiv oder extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden.

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

**3.2.1** Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**3.2.2** Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen 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).

#### **3.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

**3.3.1** Einfriedungen sind generell bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen sind entweder sichtdurchlässig zu gestalten oder wahlweise durch Hecken einzugrünen.

**3.3.2** Einfriedungen aus metallenen Materialien im Bereich des Leitungsschutzstreifens der 110-kV-Leitung (gemäß Planeintrag) sind mit isolierenden Elementen zu unterbrechen und zu erden.

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

### **3.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 3.4.1** Werbeanlagen zur Präsentation des im Gebiet ansässigen Unternehmens sind ausschließlich innerhalb des Baufensters an der Stätte der Leistung zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.
- 3.4.2** Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche, jedoch bis max. 7m<sup>2</sup> Ansichtsfläche zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden. Die Angaben gelten je Fassadenseite.
- 3.4.3** Fahnenmasten zu Werbezwecken, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u.ä. sind unzulässig.
- 3.4.4** Freistehende Werbepylone zur Präsentation ansässiger Unternehmens dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m gemessen ab Oberkante Straße nicht überschreiten.
- 3.4.5** Werbeanlagen sind im Bereich des Leitungsschutzstreifens der 110-kV-Leitung (gemäß Planeintrag) nicht zulässig.

### **3.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als unterirdisches Kabelnetz auszuführen.

### **3.6 Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

- 3.6.1** Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über den örtlichen Regenwasserkanal in der Straße „Zum Strüpfelgraben“. Der Anschluss hat an den nordwestlichen Regenwasserkanal zu erfolgen.
- 3.6.2** Das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen ist auf den einzelnen Grundstücken über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden o.ä.) gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Dabei sind max. 0,2 l/s je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche abzuleiten. Alternativ sind pro angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche 3 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen zu erstellen. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon ausgenommen.
- 3.6.3** Ist aufgrund der Betriebsvorgänge auf dem Grundstück eine qualitative Regenwasserbehandlung durch außergewöhnlich verschmutztes Niederschlagswasser erforderlich (Belastungskategorie größer gleich F5, vgl. Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten), hat die Reinigung des Niederschlagswassers durch eine belebte Bodenzone oder gleichwertig zu erfolgen.

## Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

---

### 4 HINWEISE

#### 4.1 Grundwasser

Gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde liegt der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) bei 211,5 m ü.NN und der höchste Grundwasserstand (HHW) bei 212,8 m ü.NN.

#### 4.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den in der Straße „Zum Strüpfelgraben“ befindlichen Schmutzwasserkanal.

Im Einzelfall kann es aufgrund der örtlichen Höhenverhältnisse notwendig sein, das Schmutzwasser mittels einer Pumpstation / Hebeanlage in den Schmutzwasserkanal zu fördern.

#### 4.3 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Löss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Es werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

#### 4.4 Bestehende Versorgungsleitungen

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind durch die Bauherren bzw. beauftragten Baufirmen beim Netzbetreiber (Netze BW GmbH) die entsprechenden Lagepläne rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

#### 4.5 110-kV-Hochspannungsleitung

Im gesamten Bereich des Leitungsschutzstreifens der angrenzenden 110-kV-Leitung „Eichstetten – Vordermattenstraße“ ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial o. ä., die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag sowie eine bauliche Nutzung nur bedingt, in beschränkter Weise und in Abstimmung und Einvernehmen mit dem Leitungsträger zulässig. Die Mindestabstände der Hochspannungsleitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind zu beachten.

Um die Standsicherheit der Masten nicht zu beeinträchtigen, darf das bestehende Gelände auf einer rechteckigen Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 10 m vom nächstliegenden sichtbaren Mastfundament nicht verändert werden, keine baulichen Anlagen, Arbeitsflächen oder Verkehrsflächen errichtet werden und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Abgrabungen jenseits dieses Mastfundamentabstands innerhalb des Leitungsschutzstreifens sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Leitungsträger mit einem Böschungswinkel kleiner 45° bzw. normgerecht vorzusehen.

Leicht brennbare Stoffe dürfen im Leitungsschutzstreifen der Freileitungen nicht gelagert werden.

#### 4.6 Bodenbelastungen

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen abzustimmen.

### **5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

#### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der vorläufigen Abgrenzung (Erweiterung) des Wasserschutzgebietes Mauracherberg, Zone IIIb. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen.

Vörstetten, 15.02.2021

Lars Brügner, Bürgermeister

Verbandsbauamt  
Gemeindeverwaltungsverband  
Denzlingen – Vörstetten – Reute

– als Planverfasser –

#### 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 Vörstetten übereinstimmen.

Vörstetten, 15.02.2021

Lars Brügner,  
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 18.02.2021.

Vörstetten, 18.02.2021

Lars Brügner,  
Bürgermeister