

## 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	Geschossigkeit (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO) .....	3
2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO) .....	3
2.5	Grundflächenzahl bzw. maximal zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 17, 19 BauNVO) .....	4
2.6	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) .....	4
2.7	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) .....	4
2.8	Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	5
2.9	Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) .....	5
2.10	Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO) .....	5
2.11	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) .....	5
2.12	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) .....	6
2.13	Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB) .....	6
2.14	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	6
2.15	Fahr-, Geh- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) .....	6
2.16	Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) .....	7
2.17	Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB) .....	9
2.18	Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	9
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>10</b>
3.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) .....	10
3.2	Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) .....	10
3.3	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) .....	10
3.4	Einfriedungen, Mauern und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) .....	10
3.5	Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO) .....	11
3.6	Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO) .....	11
3.7	Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO) .....	11
<b>4</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>12</b>
4.1	Wasserschutzgebiet .....	12
4.2	Grundwasser .....	12
4.3	Denkmalschutz .....	13
4.4	Angrenzende Landwirtschaft .....	13

## **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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

#### **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 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

### **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

##### **2.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 (§ 4 BauNVO)**

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO, das in WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 unterteilt ist.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Ferienwohnungen

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen sind nicht zulässig.

##### **2.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO1 mit Zweckbestimmung „Tiny Houses“ (§ 11 BauNVO)**

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet SO1 i.S.v. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Tiny Houses“ (Mikrohäuser).

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Dauerhaftes Wohnen
  - in Tiny Houses
  - in Wohnwagen auf geeignet großen Standflächen

Wohnwagen im Sinne dieser Festsetzung sind Wohnanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.

Eine Errichtung der baulichen Anlagen auf Stelzen, Rädern oder einer vergleichbaren Aufständerung ist zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planeinzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ) oder der maximalen Grundfläche (GR max.),
- der maximalen Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe und Gebäudehöhe).

Maßgebend ist der Planeinschrieb.

### **2.3 Geschossigkeit (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)**

**2.3.1** Die Hauptgebäude im WA1 sind gemäß Planzeichnung mit maximal drei Vollgeschossen zu errichten.

**2.3.2** Die Hauptgebäude im WA2 und WA3 sind gemäß Planzeichnung mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten.

**2.3.3** Die Hauptgebäude im WA4 sind gemäß Planzeichnung mit maximal drei Vollgeschossen zu errichten.

### **2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

**2.4.1** Die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) und Traufhöhe (TH max.) der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

**2.4.3** Als oberer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt:

a) bei Satteldächern:

der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

## Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

---

### 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.

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

**2.4.4** Die maximale Gebäudehöhe von oberirdischen Garagen, Carports und Nebengebäuden wird auf 3,00 m - bezogen auf die tatsächliche Geländeoberfläche des Baugrundstücks nach Ausführung der Baumaßnahme - begrenzt. Den oberen Bezugspunkt der Gebäudehöhe bildet der höchste Punkt der Dachfläche.

**2.4.5** Durch technisch bedingte oder zur Energiegewinnung notwendige Bauteile darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 2,00 m überschritten werden.

### **2.5 Grundflächenzahl bzw. maximal zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 17, 19 BauNVO)**

**2.5.1** In WA1, WA2, WA3 und WA4 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

**2.5.2** In WA5 und SO1 ist eine absolute Grundfläche festgesetzt. Zulässig ist eine maximale Grundfläche (GR max.) von 30 m<sup>2</sup> je Hauptgebäude.

**2.5.3** Für die Berechnung der GR max. sowie der GRZ ist § 19 BauNVO maßgeblich.

**2.5.4** Wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässige Terrassenflächen etc.) sind auf die Grundflächenzahl voll anzurechnen.

**2.5.5** Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 (4) S. 2 u. S. 3 BauNVO). Als Tiefgaragen in diesem Sinne gelten auch Tiefgaragen/Einstellhallen, die bis max. 1,40 m über die Geländeoberfläche herausragen.

### **2.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

**2.6.1** Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

**2.6.2** Im Plangebiet sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig. Maßgebend ist der Planeinschrieb.

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

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

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

- 2.7.2** Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist in WA1, WA2, WA3 und WA4 bis zu einer Tiefe von 1,50 m durch ebenerdige Flächen für Erdterrassen einschließlich Terrassenüberdachung sowie Balkone auf der gesamten Länge zulässig.

Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge bis zu einer maximalen Tiefe von 0,8 m überschreiten. Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1 m überschreiten.

- 2.7.3** In der gekennzeichneten Vorgartenzone, sowie bei Grundstücken ohne gekennzeichnete Vorgartenzone in den Bereichen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche dürfen maximal 50 % der Fläche je Grundstück versiegelt werden.

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

### **2.8 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) der Hauptgebäude im WA1, WA2, WA3 und WA4 wird gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

- 2.9.1** Oberirdische PKW-Garagen, offene PKW-Stellplätze, Carports und überdachte Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen festgesetzten Flächen (siehe Planeinschrieb) zulässig.

- 2.9.2** Nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der Ziffer 2.5.4 und Ziffer 2.7.3 zulässig.

### **2.10 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

- 2.10.1** Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten (z.B. Wärmepumpen), sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzten Flächen (siehe Planeinschrieb), sowie auf allen von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten, hinter der Baufensterflucht liegenden Flächen zulässig.

- 2.10.2** Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzten Flächen (siehe Planeinschrieb) unter Einhaltung der Ziffer 2.5.4 und Ziffer 2.7.3 zulässig.

- 2.10.3** Fahrradabstellplätze gelten nur dann als hochbauliche Nebenanlagen im Sinne dieser Vorschrift, wenn sie mit Überdachung errichtet werden.

### **2.11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im WA2 sind pro Doppelhaushälfte und im WA3 pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

---

### **2.12 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die im Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, entsprechend dargestellten Flächen sind von anderen Nutzungen und Bebauungen freizuhalten. Die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind gemäß ihrer Zweckbestimmung möglichst naturnah zu begrünen. Dabei sind sowohl gebietsheimisches Saatgut als auch standortgerechte Bäume zu verwenden.

### **2.13 Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

In WA1 und WA4 ist das Abgraben von Untergeschossen entlang der Gebäudekanten, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, nicht zulässig.

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

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

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

**2.14.3** Für die private und öffentliche Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

### **2.15 Fahr-, Geh- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

**2.15.1** Die zeichnerisch festgesetzte Fläche LR1 ist eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde für die oberflächennahe Entwässerung des Plangebiets.

**2.15.2** Die zeichnerisch festgesetzte Fläche GFR1 ist eine mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Bewirtschafter des Flurstücks Flst.-Nr. 1221 zu belastende Fläche.

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

### **2.16 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

#### **2.16.1 Gewerbelärm**

Im WA4 sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung (Immissionsorte) im Sinne der DIN 4109 an den zeichnerisch festgesetzten Fassaden unzulässig; sie sind zulässig, wenn:

- im Falle der Eigenabschirmung (z.B. Laubengangerschließung) oder
- mittels technischer nicht offener Vorkehrungen (vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.) durch Berechnungen nach DIN-ISO 9613-2 im Zuge des Bauantrags nachgewiesen wird, dass 0,5 m mittig vor dem geöffneten Fenster ein Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm von 40 dB(A) in der Nacht für Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung (entsprechend den Immissionsrichtwerten nach Kap. 6.1e TA Lärm 1998 in der geänderten Fassung vom 09.06 2017) eingehalten wird.

#### **2.16.2 Verkehrslärm**

An den zeichnerisch definierten Fassaden in WA1, WA2 und WA3 sowie in WA4 östlich der zentralen Grünfläche ist die Belüftung der in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

#### **2.16.3 Lärmpegelbereiche**

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2018-01 sowie die DIN 4109-2:2018-01 (vgl. A5 der VwV TB).

Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie die maßgebenden Außenlärmpegel (Plan 13 und 14) enthalten.

## Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften



Kennzeichnung Lärmpegelbereiche Tag nach DIN 4109, unmaßstäblich. Original siehe schalltechnische Untersuchung



## Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

---

### 2.17 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pro angefangener 410 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 12-14 cm) auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf Grundstücken mit einer zeichnerisch dargestellten Vorgartenzone sind davon 2/3 der Bäume jeweils in der ausgewiesenen Vorgartenzone anzupflanzen. Die unter der Ziffer 2.18 zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf die auf dem Grundstück zu pflanzenden Bäume anrechenbar. Es sind nur standortgerechte Bäume zu verwenden.

Gemäß zeichnerischem Teil sind auf den öffentlichen Grünflächen mindestens 13 Laubgehölze (Stammumfang mindestens 12-14 cm) zu pflanzen. Dabei sind Lageverschiebungen möglich.

Nachfolgend werden mögliche Gehölze aufgeführt:

#### Gehölze:

Elsbeere	Sorbus torminalis
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Winter-Linde	Tilia cordata
Stiel-Eiche	Quercus robur
Speierling	Sorbus domestica
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Zitter-Pappel	Populus tremula
Obstgehölze	

Es sollten nur regionaltypische Bäume verwendet werden. An die Standortbedingungen in Siedlungsgebieten angepasste Sorten (z.B. stadtklimafest, verträglich gegen Salz und Trockenheit) sind zulässig.

### 2.18 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit regionaltypischen Bäumen zu ersetzen (Artempfehlung siehe Festsetzung 2.17). Bei einer ggf. erforderlichen Entfernung ist der Baum auf artenschutzrechtliche Funktionen zu überprüfen und ggf. als Totholzpyramide/Totholzhaufen an einem geeigneten Standort zu verbringen.

## Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

---

### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

**3.1.1** Die Dächer im WA1 sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszubilden.

Die Dächer im WA2 sind als Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° - 15° auszubilden.

Die Dächer im WA3 und WA4 sind als Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 15° auszubilden.

Die Firstrichtung ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

**3.1.2** Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 15° sind intensiv oder extensiv zu begrünen, wobei die Substrathöhe > 10 cm betragen muss.

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

**3.1.4** Die Dächer von Garagen und Carports und hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer (0-5° Dachneigung) auszubilden und intensiv oder extensiv zu begrünen, wobei die Substrathöhe > 10 cm betragen muss.

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

**3.2.1** Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur auf Satteldächern im WA1 zulässig. Dacheinschnitte (Negativgauben) sind auf allen Dächern zulässig.

**3.2.2** Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten.

**3.2.3** Der obere Dachansatz von Dachaufbauten muss mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal zum Hauptfirst gemessen).

**3.2.4** Bei Installation mehrerer Dachaufbauten sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.

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

**3.3.1** Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind explizit ausgeschlossen.

#### **3.4 Einfriedungen, Mauern und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

**3.4.1** Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen bezogen auf die angrenzende Gehwegoberkante nicht höher als 0,80 m sein. Diese Höhe ist auch so weit in das Grundstück hinein laufen zu lassen, bis ausreichende Sichtfelder bei der Ausfahrt gegeben sind.

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

- 3.4.2** Künstliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind dabei - mit Ausnahme von gemauerten Natursteinmauern - nur mit einer zur Straße hin orientierten Heckenpflanzung zulässig.
- 3.4.3** Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Geländeoberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Gehweg bzw. Straße, falls kein Gehweg vorhanden ist) zulässig. Darüber liegend sind außerhalb von Sichtdreiecken ausschließlich Heckenpflanzungen oder offene Einfriedungen mit straßenseitig gepflanzten Kletterpflanzen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 3.4.4** Einfriedungen und Stützmauern müssen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten. Die Fläche zwischen Einfriedung/Stützmauer und öffentlicher Verkehrsfläche ist dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.
- 3.4.5** Die zulässige Höhe der Einfriedungen entlang der einzelnen Grundstücksgrenzen richtet sich im Übrigen nach dem Nachbarrecht.
- Abweichend hierzu sind Sichtschutzwände zur Abschirmung des Terrassenbereichs auch entlang der Grundstücksgrenze auf einer Tiefe von 3 m, gemessen ab dem Hauptgebäude, bis zu einer Höhe von 2 m zulässig
- 3.4.6** Einfriedungen aus Blech, Kunststoff (auch als Einflechtungen), Glasbausteinen, Stacheldraht und Gabionen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 3.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Außenantennen sind nicht zulässig.
- 3.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
- 3.6.1** Im Plangebiet ist für Wohnungen
- mit einer Wohnfläche bis 45 m<sup>2</sup> ein KFZ-Stellplatz pro Wohneinheit
  - mit einer Wohnfläche von über 45 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit
- nachzuweisen.
- 3.6.2** Abweichend dazu sind für Wohnungen des geförderten Mietwohnungsbaus sowie Wohnungen, die der Unterbringung von Obdachlosen und Geflüchteten dienen, unabhängig von der Wohnungsgröße 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
- 3.6.3** Kommazahlen sind jeweils auf die nächste volle Zahl aufzurunden.
- 3.7 Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- Das anfallende Niederschlagswasser ist der oberflächennahen zentralen Gebietsentwässerung zuzuführen.

## Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

### 4 HINWEISE

#### 4.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets WSG Mauracher Berg – Teninger Allmend, Zone IIIB. Die geltende Rechtsverordnung vom 05.05.2022 ist zu beachten.

#### 4.2 Grundwasser

Gemäß den Angaben des Landratsamtes Emmendingen (WebGIS) ist im Baugebiet mit folgenden maßgebenden Grundwasserständen zu rechnen (siehe Abbildung):

MHW Ost = 213,40 m ü. NN

MHW West = 212,10 m ü. NN

HHW Ost = 215,10 m ü. NN

HHW West = 213,50 m ü. NN

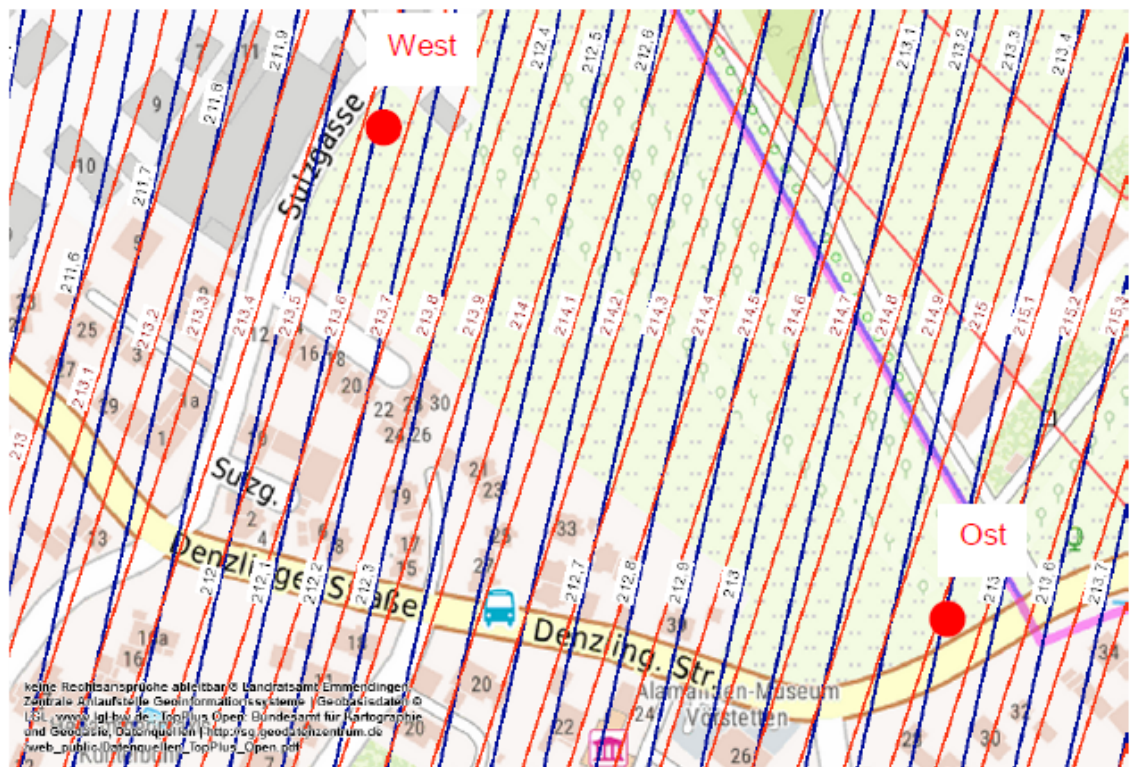


Abbildung: Auszug aus Grundwassergleichen aus WebGIS (Landratsamt Emmendingen); rot = HHW (höchster Grundwasserhöchststand), blau = MHW (mittlerer Grundwasserhöchststand), unmaßstäblich

Für das Plangebiet wurde darüber hinaus ein geotechnischer Bericht erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

## Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

---

### 4.3 Denkmalschutz

Hinweis aus dem parallel verlaufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren: Der maßgebliche Bereich ragt stellenweise in archäologische Flächen (vermuteter Verlauf der vom Teninger Allmend kommenden römischen Straße). Bei entsprechenden Bodeneingriffen ist in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu überprüfen, ob ein Kulturdenkmal vorliegt. Die Belange des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen.

### 4.4 Angrenzende Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Hofstätten. Zeitweise Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüche sind als ortsüblich hinzunehmen.

Vörstetten, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

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, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Vörstetten, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Lars Brügner, Bürgermeister