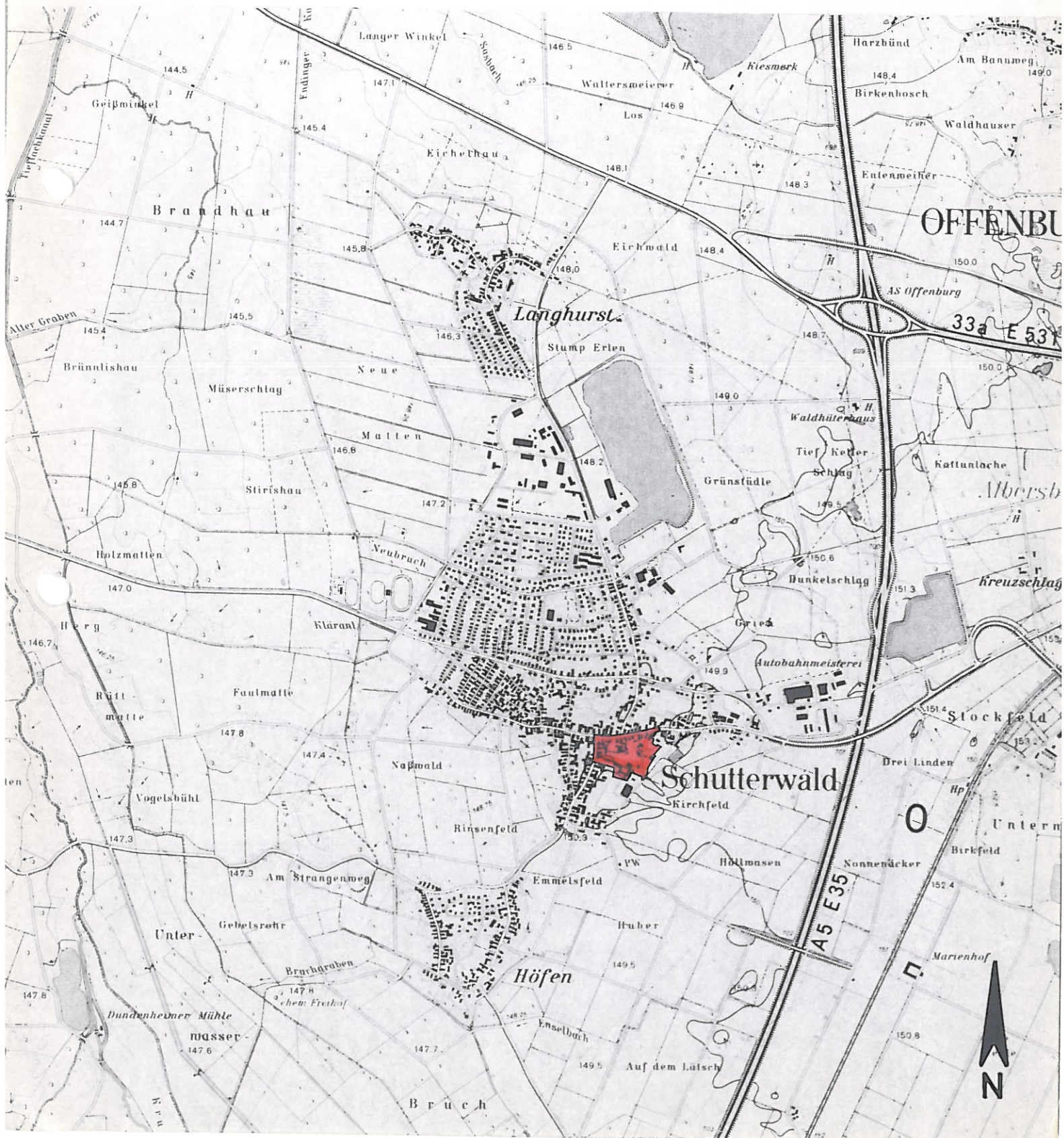


# GEMEINDE SCHUTTERWALD BEBAUUNGSPLAN KIRCHFELD - NORD

ÜBERSICHT M. 1 : 25 000

27.11.1996



**ZUM BEBAUUNGSPLAN „KIRCHFELD-NORD“ IN SCHUTTERWALD**

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

**1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
- 1.2 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 14. Juni 1994 (GABl S.601).
- 1.3 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).
- 1.4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- 1.5 Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (Bgl. I 1991 S. 58).
- 1.6 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GVBL. S. 617).

**2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 BauGB u. BauNVO

2.1 Art der baulichen Nutzung

**WA** = Allgemeines Wohngebiet gem.

§ 4 NBauNVO

Nicht zulässig sind Schank- u. Speisewirtschaften,  
Tankstellen und Gartenbaubetrieb

§ 1(5) BauNVO

**MI** = Mischgebiet gem.

§ 6 BauNVO

Nicht zulässig sind Tankstellen u. Gartenbau-  
betriebe

§ 1(5) BaunVO

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Zahl der Voll-  
geschosse (I, II) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Die Festsetzungen gelten als Höchstwerte.



Flächen von Garagenzufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasser-durchlässig z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster mit mind. 25 % Fu-genanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

### 2.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

**E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.**

**D = offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig.**

**b = besondere Bauweise - Gebäude bis max. 60m Länge zulässig**

### 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 23 BauNVO

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Die die überbaubaren Flächen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen definierenden Baugrenzen dürfen als Ausnahme mit Bauteilen, deren Ober-fläche zu mehr als 70 % verglast ist, um bis zu 2,0 m überschritten werden.

### 2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Für die Stellung der Haupt- u. Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Nebenfirste sind bis zu 30 % der Hauptfirstrichtung zulässig.

Abweichungen von der Hauptfirstrichtung sind ausnahmsweise bis zu 8 % zulässig.

### 2.6 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Die max. Gebäudehöhe wird bezogen auf die Oberkante der Straße „Im Kirchfeld“, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse entsprechend der zeichnerischen Darstellung in Anlage 4 - Regelquerschnitt -.

#### 2.6.1. Erdgeschoßfußbodenhöhe - EFH -

- EFH. siehe Regelquerschnitt (Anlage 4).

## 2.7 Öffentliche Verkehrsflächen

besonderer Zweckbestimmung

9 Abs. 1 Nr. 11 u. 16 BauG

F + R = Fuß- u. Radweg

Die neue Verbindungsstraße ist 5,5 m und daran anschließend der südliche Teil der Straße „Im Kirchfeld“ 6 m breit. Als Fortsetzung der Bahnhofstraße sind sie dieser entsprechend zu gestalten.

Die Straße „Im Kirchfeld“ und die neue Verbindungsstraße sind als begrünte Sammelstraßen zu gestalten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.

### 2.7.1 Erschließung der Grundstücke Lgb.Nr. 313/7 u. 313/4

*Die vorgenannten Grundstücke werden über die neue Erschließungsstr. nicht erschlossen. Um einen Zugang zu den Grundst. Nr. 313/7 u. 313/4 zu verhindern, wird entlang der Erschließungsstr. ein 2,5 m breiter Grünstreifen zusätzlich zum bereits bestehenden Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.*

*Das Überqueren des Grünstreifens als Zugang zu den Grundstücken Lgb.Nr. 313/7 u. 313/4 ist untersagt.*

*Der Grünstreifen ist mit einer dichten Heckenpflanzung mit standortgerechten Gehölzen zu versehen.*

## 2.8 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BAUGB

Die am süwestlichen Rand des Plangebietes liegende Fläche ist entsprechend dem Planeinschrieb als öffentlichen Grünfläche zu gestalten, ebenso die Grünflächen nördlich und östlich des Schultraktes.

### **Pflanzbindung**

Der Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

### **Pflanzgebot.**

Der Baumbestand ist mit großkronigen Laubbäumen zu ergänzen.

## 2.9 Ruhender Verkehr

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Öffentliche Parkplätze

Die Parkflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen:

Pflaster im Sandbett, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.

### **Private Parkflächen**

Der Parkplatz am Edeka-Markt ist mit hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.

## 2.10 Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

§ 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Außenwände der Garagen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

**Pflanzgebot:** Pro 1 m Kantenlänge sind 2 immergrüne Rank- oder Kletterpflanzen zu pflanzen.

2.11 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**Pflanzgebot**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind im öffentlichen Bereich mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.

Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern.

**Pflanzbindung**

Bestehende Bäume innerhalb des Bebauungsgebietes sind - soweit es die Bebauung ermöglicht - zu erhalten und zu pflegen.

2.12 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1o BauG

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung und sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

**3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

3.1 Dachgestaltung

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchgehendem Haupt-  
frist. Dachaufbauten, Zwerchhäuser u.a. sind in Form von Schlepp-  
oder Giebelgauben zulässig.

Dächer über Gebäuden von mehr als 50 qm Grundfläche müssen die im Bebauungsplan eingetragene Dachneigung aufweisen.

Zur Dacheindeckung sind rottonige Ziegel oder Dachsteine sowie Glas zulässig; grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung beträgt für das

Allgemeine Wohngebiet WA	an der Hauptstraße	35° - 45°
	im sonstigen Plangebiet	26° - 33°

Mischgebiet MI

35° - 45°

Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten ein Drittel einer Dachseite nicht überschreitet. Der First der Dachaufbauten darf den Hauptfirst nicht überragen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Der Dachüberstand muß von der Traufe bis zur Außenwand mind 0,30 m und max. 0,80 m betragen.

Ausnahmsweise zulässig sind Pultdächer als Vordächer und für angefügte Nebengebäude.

Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind mit geneigten Dächern mit mind. 15° Dachneigung zu versehen.

Werden die genannten Nebengebäude freistehend errichtet, sind quergeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° zulässig.

### 3.2 Gebäudehöhen

Es werden folgende Mindest- und Höchstwerte festgesetzt:

<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	<b>Traufhöhe</b>	<b>Firsthöhe</b>
I	max. 3,5 m	max. 9,5 m
II	mind. 3,5, max. 6,5 m	max. 10,5 m

Firsthöhe bezogen auf die unter 2.6 festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Traufhöhe gemessen von der EFH bis Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut.

Die max. Traufhöhen müssen auf mindestens 70% der Gesamttrauf-längen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Traufen von Dachaufbauten sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttrauf-länge ausgenommen.

### 3.3 Gebäudeproportionen

Die Gebäude sind als längsgerichtete rechteckige Baukörper oder L-förmig, entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan auszuführen.

Anbauten sind zulässig, sofern die Anbauten ein Drittel der längeren Gebäudeseite nicht überschreiten.

Bei der Doppelhaushälfte kann von dieser Regelung abgewichen werden.

### 3.4 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

Angefügte Nebengebäude sind mit Holz zu verschalen; ausgenommen davon sind Wintergärten mit mindestens 70% Glasanteil der Oberflächen.

### 3.5 Unbebaute Flächen

Von den unbebauten Grundstücksflächen sind mindestens 1/3 zu begrünen. Zur Befestigung von Einfahrten, Innenhöfen und anderen nicht bebauten Flächen der Grundstücke sind Pflasterbeläge, mit Pflasterstreifen eingegrenzte und gegliederte oder wassergebundene Beläge zu verwenden, soweit die Flächen vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind.

## 4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.

### 4.1 Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz

#### 4.1.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 58 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt.

Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen:

§§ 19a, 19f, 19g WHG, § 25 WG, VLwF, TVLwF.

#### 4.1.2 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als 2 Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlage der statische Nachweis der Auftriebsicherheit zu erbringen. Die höchsten und mittleren Grundwasserstände innerhalb des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vermerkt. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, daß diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Die höchsten und mittleren Grundwasserstände innerhalb des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt. Bei der Festlegung der Höhenlage des Gebäudes sind diese zwingend zu beachten.

Rechtsgrundlage:

TVLwF (Technische Bestimmungen zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten).

4.1.3 Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, daß nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen gem. § 52 LBO mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.

#### 4.1.4 Bodenschutz

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. zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) und nur mit unbelastetem Unterboden (Aushubmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.



Bei Abbruch- u. 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.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Es ist damit zu rechnen, daß tiefliegende Bauteile den Grundwasserbereich anschneiden.  
Diese Bauteile sind nach den Regeln der Baukunst wasserdicht auszubilden.

#### 4.1.5 **ALTLASTEN**

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### **5. WEHRBEREICHsverwaltung V:**

- 5.1 Die Bestimmungen des §§ 12 ff. Luft-VG. sind einzuhalten.
- 5.2 Mit Belästigungen durch Flugbetrieb ist zu rechnen.
- 5.3 Zustimmungspflichtige Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - vorzulegen.
- 5.4 Das Aufstellen von Baukränen ist genehmigungspflichtig.
- 5.5 Die max. zulässige Höhe über Grund beträgt 80m, dies entspricht 234,60 MüNN.

### **6. BODENDENKMALE**

Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit der Auffindung von Bodendenkmalen zu rechnen. Die ausführenden Baufirmen sind bei Erschließungs- und Erdarbeiten auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSCHG „Zufällige Funde“) aufmerksam zu machen.

Zuständig: Landesdenkmalschutz, Archäologische Denkmalpflege,  
Marienstr. 10a, 790987 Freiburg, Tel.: 0761/2052781

**Schutterwald, den 27. November 1996**

**Oßwald, Bürgermeister**



GEMEINDE SCHUTTERWALD  
BEBAUUNGSPLAN  
"KIRCHFELD - NORD"  
REGELQUERSCHNITT M. 1:100

27.11.1996

