

**GEMEINDE  
SCHUTTERWALD**

***1. Änderung  
Bebauungsplan „Hauptstraße - West“***

# Inhalt:

1. *Satzung*
2. *Bebauungsvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße West“ in Schutterwald (bauplanungsrechtlicher Teil)*
  - A. Rechtsgrundlagen
  - B. Planungsrechtliche Festsetzungen
    1. Art der baulichen Nutzung
    - ~~2. Nebenanlagen~~
    3. Maß der baulichen Nutzung
    4. *Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen*
    5. *Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen*
    6. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
    7. Leitungsrechte
    8. Öffentliche und private Verkehrsflächen
    9. Anpflanzen von Bäumen
    10. Sichtflächen
    11. *Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*
    12. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a (3) BauGB
    13. Höhenlage des Geländes
    14. Höhenlage der Wohngebäude
    15. Höhenlage der Verkehrsflächen
    16. Freihalteflächen, Bebauung
    17. *Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen erforderlich sind*

### **3.            *Örtliche Bauvorschriften (bauordnungsrechtlicher Teil)***

- A            Rechtsgrundlagen
- B            Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 1.            *First- und Wandhöhen*
  - 2.            Dachart und Dachneigung
  - 3.            Fassadengestaltung
  - 4.            *Nebengebäude, Garagen, Carports und Wandscheiben*
  - 5.            Antennenanlagen
  - 6.            Anzahl der Stellplätze
  - 7.            Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 8.            Versiegelungsgrad
  - 9.            Einfriedigungen
  - 10.           Vorgärten
  - 11.           Grundstücke
  - 12.           Standorte für Abfallsammelbehälter
  - 13.           Dachgauben, Dachaufbauten
  - 14.           Grundwasserschutz
  - 15.           Bodenschutz
  - 16.           Altlasten
  - 17.           Hinweis zur Ermittlung der Geschossfläche
  - 18.           Bauvorlagen
  - 19.           Historische Funde
  - 20.           Aufschüttungen - Abgrabungen im Bereich der 220 kV-Leitung (Anlage 6)

#### **4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen / Hinweise**

- 4.1 Gasversorgung Süddeutschland GmbH  
- GVS-Auflagen u. Bedingungen
- 4.2 EnBW Regional AG  
- Hinweise zur Nutzung im Leitungsschutzstreifen der Hochspannungsleitung

#### **5. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße - West“**

- 5.1 Erläuterungen zu den Änderungspunkten
- 5.2 Verfahrensablauf
- 5.3 Anlass, Ziel u. Zweck der Bebauungsplan-Änderung

#### **Anlagen**

- Anlage 1 Regelquerschnitt Gebäudehöhen
- Anlage 2 Systemskizze Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln
- Anlage 3 Voruntersuchung zur Entwässerung
- Anlage 4 Grünordnungsplan (Eingriffs-Ausgleichsregelung)
- Anlage 5 Lärmschutznachweis (einschl. Nachtrag I vom 23.10.03)
- Anlage 6 Längenprofilschnitt 220 kV-Leitung

#### **Anmerkung:**

**Die kursiv gedruckten Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hauptstraße West“ (Rechtskraft 08.04.2004).**

**Alle nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hauptstraße West“ (Rechtskraft 08.04.2004) haben weiterhin Gültigkeit und sind nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens.**

**Der zeichnerische Teil der 1. Bebauungsplan-Änderung ersetzt den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Hauptstraße West“ (Rechtskraft 08.04.2004).**

**Die Begründung bezieht sich nur auf die Änderungspunkte des Änderungsverfahrens.**

# ***1. Satzung***

***der Gemeinde Schutterwald***

***über***

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße - West“  
in Schutterwald***
  
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO  
zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße - West“  
in Schutterwald***

## 2. **Bebauungsvorschriften**

### *Bauplanungsrechtliche Festsetzungen*

#### *zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße - West“ in Schutterwald*

### **A Rechtsgrundlagen**

*Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) \**

*Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) \**

*Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) \**

*Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) \**

*Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723) \**

*Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) vom 11.05.1992, GBl. S. 330, zuletzt geändert durch Anpassungsverordnung vom 25.04.2007 GBl. S. 252 \**

*Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005 (GBl. S. 2745), zuletzt geändert durch Gesetz am 17.12. 2009 (GBl. S. 809, 816) \**

*Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) \**

*Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) vom 06.12.1983 (BGl. I S. 797) \**

*Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) \**

*\* in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung*

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB.

Als Art der baulichen Nutzung wird **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### ~~2. Nebenanlagen~~

~~Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig und könne auch auf den nicht überbaubaren Flächenerrichtet werden.~~

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB. i.V. mit §§ 16 bis 21 BauNVO.)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch: (Obergrenzen)

- Grundflächenzahl	(GRZ)	0,35
- Geschossflächenzahl	(GFZ)	0,70
- Zahl der Vollgeschosse	(Z)	II (I + DG.)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Trauf- und Firsthöhen sind schematisch im Regelquerschnitt (**Anlage 1**) zum Bebauungsplan dargestellt.

### 4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO.

Die Bauweise ist in der Planzeichnung der Nutzungsschablone zu entnehmen.

*o* = offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und Abstandsregelungen der LBO.

$\triangle E$  = offene Bauweise als Einzelhäuser mit den Längenbeschränkungen und Abstandsregelungen der LBO.

$\triangle D$  = offene Bauweise als Doppelhäuser mit den Längenbeschränkungen und Abstandsregelungen der LBO.

$\triangle ED$  = offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser mit den Längenbeschränkungen und Abstandsregelungen der LBO.

*b = besondere Bauweise im Hinblick auf Gewährung des Schallschutzes: lückenlose Bebauung des Baufensters entlang der Hindenburgstraße auf voller Länge durch Hauptgebäude, Nebenanlagen, Garagen und/oder Wandscheiben.*

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.*

*Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn die Gesamtlänge der vorspringenden Gebäudeteile höchstens ein Drittel der zugehörigen Hauptgebäuelänge beträgt und zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten wird.*

*Eine Überschreitung der Baulinie ist durch Nebenanlagen und Garagen im Bereich der für Nebenanlagen und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.*

*Im WA 4 darf die Baulinie durch Gebäudeteile des Hauptgebäudes im Bereich der für Garagen/ Nebenanlagen (Ga/Nb) besonders ausgewiesenen Flächen überschritten werden. Die Festsetzung unter B4 zur Höhe von Garagen und Nebenanlagen sind für Gebäudeteile des Hauptgebäudes für diesen Bereich maßgeblich.*

*Maßgebend für die zulässige Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen im WA 4 ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.*

**5. Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 BauNVO**

*Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, wobei gemäß Planeinschrieb auf den für Garagen/ Carports (Ga/Cp) oder Garagen/ Nebenanlagen (Ga/Nb) besonders ausgewiesenen Flächen die Errichtung dieser Anlagen zwingend ist.*

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

**Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude** zulässig.

**7. Leitungsrechte**

Auf den mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen, ausgenommen Stellplätze, nicht zulässig.

Leitungsrechte müssen grundrechtlich gesichert werden.

Leitungen für die Telekommunikation dürfen nur unterirdisch geführt werden. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

**8. Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 (1), Ziffer 4 u. 11 BauGB.)**

Im „zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes sind öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Fahrflächen für die keine gesonderten straßenbegleitenden Fußwege ausgewiesen sind, werden als verkehrsberuhigte Mischflächen ausgeführt.

**Aus Gründen der Versiegelung** können Garagen, Carports und Stellplätze nicht im hinteren Grundstücksbereich angelegt werden. **Die Abstände nach Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschriften sind zwingend.**

**Dies gilt nicht für die besondere Bauweise entlang der Hindenburgstr. (WA 4).**

**9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB.)**

Siehe Grünordnungsplan/Eingriffsbewertung (Anlage 4).

**10. Sichtflächen**

Im Bereich von Sichtflächen sind alle Nutzungen über 0,8 m oberhalb der Straßenoberkante nicht zulässig. Ausgenommen sind Bäume in einem Mindestabstand von 7,0 m.

**11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a BauGB.)**

Gemäß Grünordnungsgutachten (Anlage 4).

*Bewitterte flächige Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.*

**12. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB.)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Ausgleichsflächen und die darauf durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) verursachten Eingriffen sowie den durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

**13. Höhenlage des Geländes (§ 9 (2) BauGB.)**

Im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstückes in seiner Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzugleichen.

#### **14. Höhenlage der Wohngebäude (§ 9 (2) BauGB.)**

- 14.1 Die Höhenlage der Wohngebäude richtet sich nach dem Regelquerschnitt. Die max. zulässige „ERH“ (Erdgeschossrohbodenhöhe) beträgt + 1,25 m, bezogen auf die zugehörige Straßenachse. Die Straßenachshöhen sind dem Straßenbauentwurf zu entnehmen.
- 14.2 Bei der Festlegung der Höhenlage für die einzelnen Gebäude ist auf den mittleren und maximalen Grundwasserstand zwingend zu achten.
- 14.3 Das Höhenmaß des mittleren Grundwasserstandes **beträgt 146,25 m ü.NN.** Der maximale Grundwasserstand (max. GW-Stand) **beträgt 147,35 m ü.NN.** - siehe hierzu Regelquerschnitt -.
- 14.4 Für den Fall des Eintauchens in den mittleren Grundwasserstand sind konstruktiv wasserdichte Bauausführungen notwendig. Die Auftriebsicherheit ist zu gewährleisten.

#### **15. Höhenlage der Verkehrsflächen § 9 (1) 26 u. (2) BauGB.**

- 15.1 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsstraßen geht aus dem Straßenbauentwurf hervor.
- 15.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Straßenkörper und Wege sind auf privaten Grundstücken als seitliche Böschung (Neigung 1 : 1,5) zugelassen.
- 15.3 Böschungen, die den äußersten Umfang der notwendigen Erdbewegung darstellen, sind vom Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung 1 : 1,5) bleibt dem Eigentümer unbenommen, sofern nicht weitergehende Vorschriften festgesetzt sind.
- 15.4 Zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonfuß-Rückenstütze) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich und vom Angrenzer zu dulden.

#### **16. Freihalteflächen - Bebauung § 9 (1) 10. BauGB.**

- 16.1 Einmündungen - Sichtdreiecke  
Die Sichtfelder der Einmündungsbereiche von Straßen sind nach Maßgabe der Planeintragung zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten.
- Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und bauliche Nebenanlagen nicht mehr als 80 cm Höhe über der Verkehrsfläche (Straßenkrone) hinausragen.

Ferner ist das Anpflanzen von Bäumen in den Sichtfeldern, wenn der Halb- oder Hochstamm bis zu einer Höhe von 2,0 m frei von jeglichen Zweigen und Ästen ist, zugelassen.

**17. Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich sind  
- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB -**

*Sämtliche Umfassungsbauteile (Außenwände, Dächer, Decken, Fenster, Fenstertüren etc.) der Aufenthaltsräume von Wohnungen, Büroräumen oder ähnlichen schutzwürdigen Nutzungen sind gemäß den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgendermaßen auszubilden:*

*Gemäß dem in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereich gilt flächendeckend auf allen Seiten der baulichen Anlagen im:*

*Lärmpegelbereich: IV*

*Maßgeblicher Außenlärmpegel: 66 - 70 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei Büroräumen: 35 dB, bei Wohnungen: 40 dB*

*Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.*

*Diese Festsetzungen sind nur bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden anzuwenden. Bestehende Gebäude sind hiervon ausgenommen und nur im Falle von Erweiterungen oder Änderungen betroffen.*

*(Hinweise: Mit dem Bauantrag nach § 49 LBO oder im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens nach § 51 LBO ist der erforderliche Nachweis über den Schallschutz zu führen.*

*Schallschutzfenster können ihre Wirkung nur dann entfalten, wenn sie geschlossen sind. Dazu wird empfohlen, zusätzlich schallgeschützte Belüftungsanlagen vorzusehen. Der ständige Austausch von gebrauchter Luft, Feuchtigkeit und Luftschadstoffen ist aus umweltmedizinischer Sicht erforderlich. Zusätzlich ergibt sich dadurch die Möglichkeit der Energieeinsparung durch Wärmetauscher und die Möglichkeit zum Einbau eines Pollenfilters.*

*Der Baukörper sollte so gestaltet werden, dass Wohn- und Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite liegen.)*

**Schutterwald, den 22.12.2010**

**Oßwald, Bürgermeister**

### **3. Örtliche Bauvorschriften**

*Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße - West“  
in Schutterwald*

#### **A Rechtsgrundlagen**

*Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 814), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung*

## **B Örtliche Bauvorschriften**

**Zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße West“ in Schutterwald gem. § 74 LBO für Baden-Württemberg i.d.F. vom 17.12.2009 (GBl. S. 814)**

### **1. First- und Wandhöhen**

*Die Wandhöhe als Höchstmaß ist in der Planzeichnung der Nutzungsschablone zu entnehmen.*

*Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 wird die Wandhöhe als Höchstmaß auf 4,5 m festgesetzt. Im WA 4 beträgt die Wandhöhe als Höchstmaß 5,0 m und als Mindestmaß 4,5 m.*

*Die Wandhöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.*

*Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe gilt die Straßenoberkante an der Grundstücksgrenze, gemessen in Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils höchste untere Bezugspunkt maßgebend. Unterer Bezugspunkt für die Bebauung entlang der Hindenburgstraße (WA 4) ist die Straßenachse-Hindenburgstraße.*

*Im Bereich der vorhandenen Bebauung westlich der Siedlungsstraße sind bei An- und Erweiterungsbauten Trauf- und Wandhöhen den bestehenden Gebäuden anzupassen.*

### **2. Dachart und Dachneigung**

*Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Krüppelwalmdächer sowie zwei um bis zu 1,20 m vertikal gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung ist hierbei gleich zu wählen.*

*Die Dachneigung ist in der Planzeichnung der Nutzungsschablone zu entnehmen.*

*Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt  $\leq 45^\circ$ . Die Dachneigung für Hauptgebäude im WA 4 wird auf  $40^\circ$  festgesetzt.*

*Untergeordnete Flachdachbereiche, die im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden, sind bis zu 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig, wenn sie als Terrasse genutzt werden.*

*Doppelhaushälften müssen gleiche Dachneigung haben. Die jeweiligen Eigentümer müssen sich einigen.*

### **3. Fassadengestaltung**

Signalfarben und reflektierende Materialien (Ausnahme Glas) sind unzulässig. Es wird empfohlen, die Gestaltung der Gebäude in Maßstäblichkeit,

Proportionierung, Gliederung, Material und Farbgebung untereinander abzustimmen und dorfgerecht zu gestalten.

#### **4. Nebengebäude, Garagen, Carports und Wandscheiben**

*Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit flachgeneigtem oder mit Flachdach zu bedecken. (Ausnahme WA 4 siehe unten) Es wird empfohlen Flachdächer und flachgeneigte Dächer als Gründächer auszuführen.*

*Im WA 4 sind Garagen und Nebengebäude zwingend als Satteldächer mit 40° Dachneigung auszuführen. Die Wandhöhe wird auf zwingend 2,9 m und die Firsthöhe auf min. 5,0 m festgesetzt. Anstelle von Garagen und Nebenanlagen können im WA 4 auf der Baulinie auch Wandscheiben errichtet werden. Die Wandhöhe von anstelle von Garagen oder Nebenanlagen zu errichtende Wandscheiben im WA 4 wird auf min. 5,0 festgesetzt. Bezugspunkt für die Bebauung entlang der Hindenburgstraße (WA 4) ist die Straßenachse-Hindenburgstraße.*

*Garagen, Carports oder Stellplätze sind nach der geforderten Anzahl und Größe zusammen mit dem Hauptgebäude zu planen und herzustellen. Nebenanlagen sind im WA 4 gemeinsam mit dem Hauptgebäude zu planen und herzustellen.*

*Garagen und Kellergaragen in Gebäuden sind grundsätzlich ausgeschlossen.*

*Mit Carports, Garagen und Stellplätzen sind zu den vorderen Grundstücksgrenzen (Straße) Abstände einzuhalten*

- für Garagen 5,0 m (Stauraum)
- für Carports u. Stellplätze 0,50 m (gemessen am Dachvorsprung)

*Bei Eckgrundstücken (welche zwei „vordere Grundstücksgrenzen“ haben) gilt dieser Mindestabstand für die Zufahrts-Seite.*

*Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedigungen und Zugänge bzw. Zufahrten - ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.*

#### **5. Antennenanlagen**

Außenantennen sowie Parabol-Antennen sind auf eine Einheit pro Hauseinheit beschränkt, Montage nur an der Fassade zulässig.

#### **6. Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Pro Wohneinheit im EG., DG.	2 St./WE.
Für Kleinwohnungen	1 St./WE.

## **7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung der notwendigen Stellplätze sowie der Zufahrten, Zugänge und Terrassen zulässig. Es sind zur Befestigung wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (Pflasterungen im Sandbett mit Rasenfugen, Schotterterrassen, Rasengittersteine u.a. sind zulässig).

Ausgeschlossen sind Wasser undurchlässige Beläge aus Asphalt, Beton, dicht schließende Plattenbeläge, Ökopflaster u.ä.).

## **8. Versiegelungsgrad des Grundstücks**

**Der Versiegelungsgrad wird auf max. 0,5 (die Hälfte der Grundstücksfläche) festgesetzt.**

## **9. Einfriedigungen**

Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Wegen sowie Grünflächen und den privaten Vorgartenbereichen bis zur Baugrenze bzw. vorderen Baugrenzflucht:

- Einfriedigungen bis max. 0,80 m hoch
- Materialien

Holzpfosten  
 Maschendraht  
 Holzlattenzäune  
 Trockenmauern  
 Heckenpflanzungen

Es wird empfohlen, wegen der Barrierewirkung für bestimmte Tierarten, auf Sockelmauern zu verzichten.

Die Höhenverhältnisse für Einfriedigungen ab der vorderen Bauflucht richten sich nach dem Nachbarrecht für Baden-Württemberg.

## **10. Vorgärten**

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen benutzt werden. Diese Bereiche sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

## **11. Grundstücke**

Veränderungen der Grundstücksoberfläche sind, soweit erforderlich, in geschlossener Form und nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten durchzuführen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei sorgfältig zu berücksichtigen.

Jegliche beabsichtigte Geländeänderungen, Auffüllungen oder Abtragung ist im Baugesuchsverfahren mit ausreichend prüffähigen Unterlagen, wie Geländeschnit-

ten, an sämtlichen Gebäudekanten u.a. planlich nachzuweisen.

Im Bereich des Versickerungsstreifens (westliche Gartenbereiche Siedlungsstraße) muss ein 40 cm breiter Geländestreifen waagrecht angelegt werden. Der anschließende Böschungsbereich mit einer Neigung von ca. 1 : 1,5 darf max. 2,0 m breit sein (Ableitung des Niederschlagswassers). Die übrige Restfläche des Grundstücks ist nach Westen zu entwässern.

In diesem 2,40 m breiten Bereich sind bauliche Anlagen - auch Nebenanlagen - grundsätzlich untersagt.

## **12. Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks**

Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks sind mit Kletter- oder Heckenpflanzungen i.V. mit Spalieren oder Pergolen so zu begrünen, dass sie der direkten Sicht entzogen sind.

Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## **13. Dachgauben, Dachaufbauten (Anlage 2)**

Dachaufbauten und Dachgauben sind nach Maßgabe der Darstellung in der Systemskizze (Anlage 2) zulässig.

## **14. Grundwasserschutz**

Im Plangebiet liegen die Grundwasserstände bei:

**- mittlerer Grundwasserstand                      ca. 146,25 m ü.NN.**

**- maximaler Grundwasserstand                  ca. 147,35 m ü.NN.**

Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist so zu wählen, dass die Unterkante der Fundamente über dem maximalen Grundwasserstand liegen.

Sofern bauliche Anlagen in Ausnahmefällen unterhalb des bekannten, höchsten Grundwasserstandes ausgeführt werden, müssen diese wasserdicht und auftriebs-sicher hergestellt werden.

## **15. Bodenschutz**

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Rohmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

- 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 Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden („Mutterboden“) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

## **16. Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes liegen derzeit keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen vor.

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige untere Wasserbehörde oder das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

## 17. Hinweis zur Ermittlung der Geschossfläche

Grundlage zur Ermittlung der Geschossfläche im Dachgeschoss ist die 2. BVO. - Berechnung der Wohnfläche.

Zugrundegelegt wird hierbei das Maß der zur Hälfte anzurechnenden Wohnfläche zuzüglich 0,20 m für die Begrenzung der Außenwand (siehe Anlage 1 - Regelquerschnitt).

## 18. Bauvorlagen

18.1 Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäß Bauvorlagenverordnung vier Grundschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte) und eine Schnittentwicklung für die Garage mit Zufahrt vorzulegen und auf die Straßenachse bzw. Grundstücksgrenzen über `NN-Höhe` zu beziehen.  
**Die Aufschütthöhen sind zu kennzeichnen.**

18.2 Pflanzgebote und Pflanzhaltung mit Angabe der Baumart und des Standortes nach Ziffer 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

18.3 Mit dem Bauantrag ist die Grundstücksentwässerung vorzulegen und bei Bedarf die Entwässerung des Kellers durch Hebeanlage im Falle höher liegender Ortskanalisation nachzuweisen.

18.4 Versiegelte Flächen sind planerisch darzustellen, das Verhältnis zur anteiligen Baugrundstücksfläche ist nachzuweisen. Der Versiegelungsgrad beträgt höchstens 0,5 (Hälfte der Grundstücksfläche).

## 19. Historische Funde

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

## 20. Aufschüttungen, Abgrabungen im Bereich der 220 kV-Leitung (Anlage 6)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Anpflanzungen im Schutzstreifenbereich der 220 kV-Leitung dürfen nur mit ausdrücklicher Genehmigung der EnBW-Regional AG ausgeführt werden.

Die zu beachtenden Höhen sind aus Anlage 6 - Längenprofilschnitt zu entnehmen.

## **4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen / Hinweise**

**4.1 Gasversorgung Süddeutschland GmbH**  
**Am Wallgraben 135**  
**70565 Stuttgart**  
**Tel. 0711/78 12-=-, Fax. 0711/78 12 - 14 56**

### **GVS-Auflagen und Bedingungen**

Der 6,00 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen (je 3,00 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen absolut frei zu halten. Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und der GVS-Kabel vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die

**Gasversorgung Süddeutschland GmbH**  
**Betriebsanlage Weier**  
**Dorfstr. 200**  
**77656 Offenburg**

**Telefon 0781/9561-0**  
**Telefax 0781/9561-2209**

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS-Hauptverwaltung in Stuttgart.

Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Im Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen GVS-Personal abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen frei gehalten wird.

Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß den Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die obengenannte GVS-Betriebsanlage verständigt werden.

4.2 **EnBW Regional AG**  
**Postfach 10 12 43**  
**70011 Stuttgart**

**Telefon: 0711/128-23 14**

Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung stets einen Mindestabstand von 5 m haben.

Um später wiederkehrende Ausästungen oder die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden, soll dies bereits bei der Pflanzenauswahl berücksichtigt werden.

**Die Bebauungsplan-Änderung tritt mit der ortsüblichen  
Bekanntmachung in Kraft.**

30.12.2010  
Schutterwald, den ~~22.12.2010~~

**Oßwald, Bürgermeister**

## **5. Begründung**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße - West“ in Schutterwald**

#### **5.1 Anlass, Ziel u. Zweck der Bebauungsplan-Änderung**

*Beim Einreichen eines Bauantrages für eine Bebauung im Gebiet WA 4 des seit dem 08.04.2004 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hauptstraße West“ sind der Genehmigungsbehörde Landratsamt Ortenaukreis einige Unstimmigkeiten aufgefallen, die es mit dieser Bebauungsplan-Änderung gilt zu beheben, sodass der eingereichte Bauantrag genehmigt werden kann.*

*Die Änderungen beziehen sich schwerpunktmäßig auf den Bereich WA 4.*

#### **5.2 Verfahrensablauf**

*Der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald hat in seiner Sitzung am 22.09.2010 den Beschluss zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hauptstraße West“ beschlossen.*

*Werden durch die Änderungen des Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, wenn*

- 1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und*
- 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen. (vgl. § 13 Abs. 1 BauGB)*

*Im vereinfachten Verfahren kann von der Frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Das Verfahren startet mit der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2a BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung abgesehen.*

*Da es sich bei der Bebauungsplan-Änderung um punktuelle Änderungen handelt, die der Satzung insgesamt zugrunde liegende planerische Konzeption nicht ändern und die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen.*

*Der zeichnerische Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie die Textlichen Festsetzungen „Hauptstraße West“ werden durch die B-Plan-Änderung ersetzt. Die Begründung umfasst lediglich die Änderungspunkte, sodass die Begründung sowie der Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplanes 08.04.2004 „Hauptstraße West“ Rechtskraft behält.*

### 5.3 Erläuterungen zu den Änderungspunkten

*Zu konkretisieren ist insbesondere die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche entlang der Hindenburgstraße, die gegenüber der südlich angrenzenden Bebauung eine Schallschutzabschirmung übernehmen soll. Des Weiteren werden Festsetzungen getroffen, aus denen ein einheitliches Gesamtbild an einer städtebaulich exponierten Lage resultiert.*

*Das schalltechnische Gutachten, Nachtrag vom 20.05.2003, hat festgehalten, dass im Bebauungsplan die geometrische Anordnung der Bauzeile an der Hindenburgstraße und insbesondere die Wandhöhen der einzelnen baulichen Anlagen so definiert werden müssen, dass eine lückenlose Bebauung garantiert werden kann. Die Festsetzungen werden so getroffen, dass ein Kettenhausmodell im Rhythmus „Nebenanlage/Garage - Haupthaus - Nebenanlage/Garage“ auf jedem Grundstück entsteht. Statt Garagen oder Nebenanlagen sind auch Wandscheiben zum Lückenschluss zulässig. Zudem wird eine Mindesthöhe von 5,0 m bei Nebenanlagen, Garagen oder Wandscheiben festgesetzt.*

*Im Hinblick auf die Lärmsituation werden auf Grund der Ergebnisse des Schallgutachtens in die Festsetzungen bei den schutzwürdigen Nutzungen Vorgaben für passive Außenbauteile und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 aufgenommen.*

*Im zeichnerischen Teil wird die Nordflanke des Baufensters als Baulinie statt Baugrenze festgesetzt. Hierdurch wird eine klare Kante definiert, die eine lückenlose Bebauung unterstützt. Während Nebenanlagen und Garagen diese Baulinie im Bereich der für Nebenanlagen und Garagen ausgewiesenen Flächen überschreiten darf, müssen Hauptgebäude und Wandscheiben auf der Baulinie errichtet werden.*

*Aus gestalterischen Gründen wird an dieser exponierten Lage die Wandhöhe auf einheitlich 2,9 m für Nebenanlagen und Garagen sowie ein Satteldach mit 40° Dachneigung zwingend festgesetzt. Da für das Hauptgebäude auch eine Dachneigung von 40° definiert wird, entsteht von der Hindenburgstraße aus betrachtet ein einheitlicher städtebauliches Gesamtbild. Als Bezugspunkt für die Bebauung im WA 4 wird die Straßenachse-Hindenburgstraße herangezogen.*

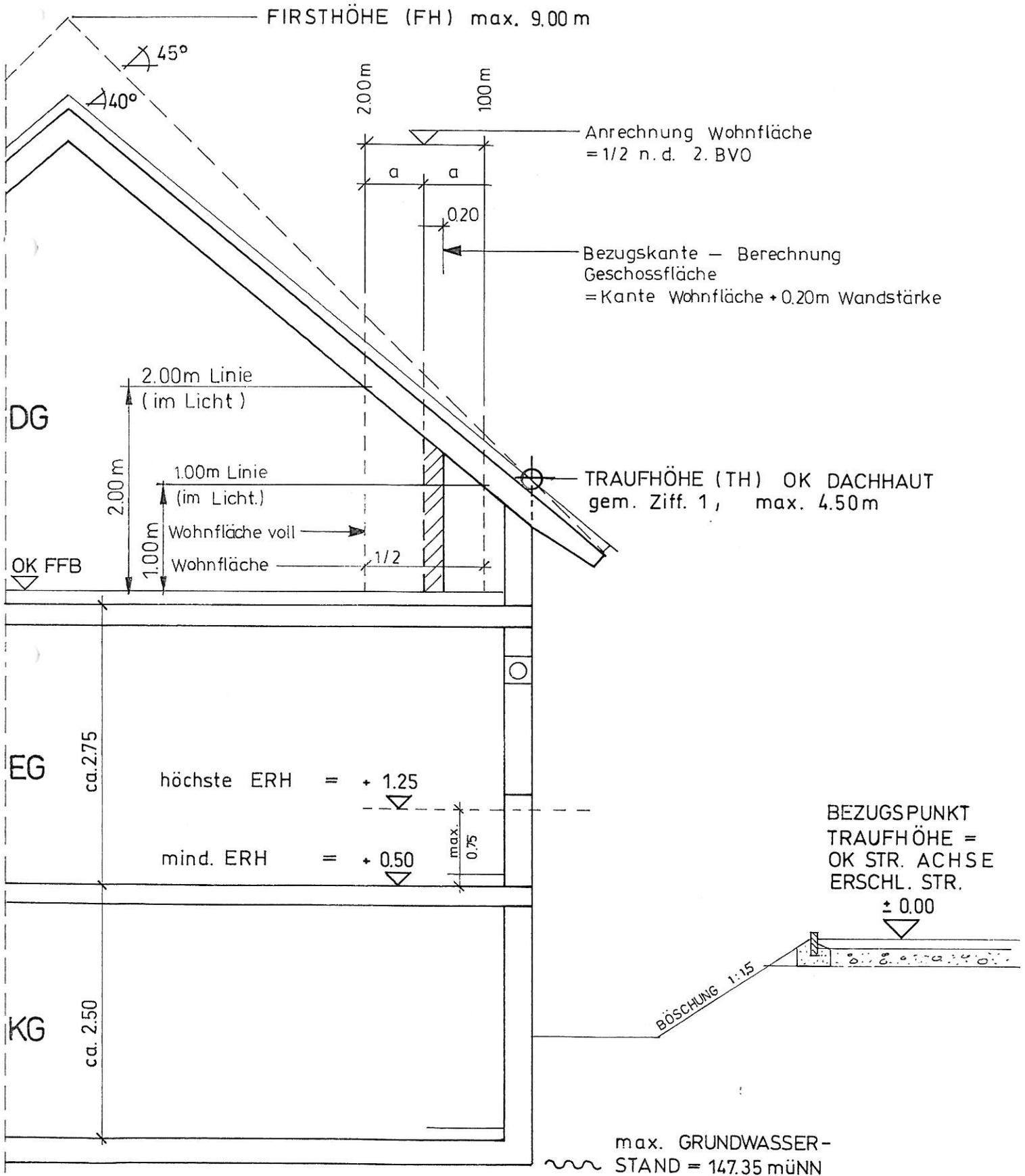
*Zur optimalen Ausnutzung der südexponierten Grundstücke, wird das Baufenster um 0,5 m gen Norden verschoben, sodass ein nördlicher Grenzabstand von 2,5 m entsteht. Das Baufenster des westlichsten Grundstücks bleibt bei einem 3,35 m Grenzabstand, da für dieses der Bauantrag eingereicht wurde und der Entwurf aus ökonomischen Gründen nicht mehr geändert werden soll.*

*Die Festsetzungen zur Positionierung von Garagen, Carports und Nebenanlagen werden konkretisiert. Sind konkrete Bereiche auf dem Grundstück für diese Bauten vorgesehen, so gilt dieser Standort verbindlich.*

*Mit der Festsetzungen zu bewitterten flächigen Teilen der Gebäudehülle und Dachinstallationen werden Materialien, durch die Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers, insbesondere durch Schwermetalle, auftreten können, ausgeschlossen.*

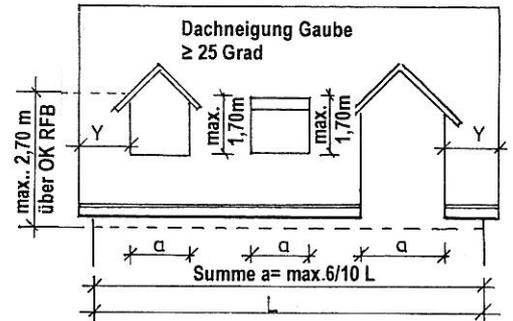
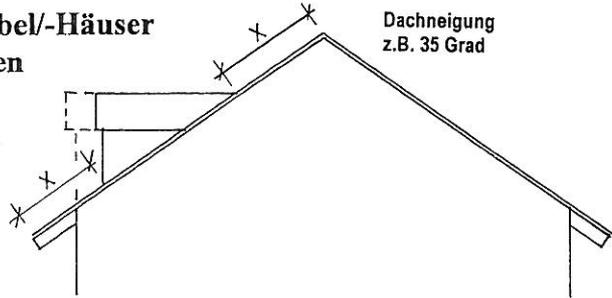
# Bebauungsplan „Hauptstraße-West“ Regelschnitt

M. 1 : 50

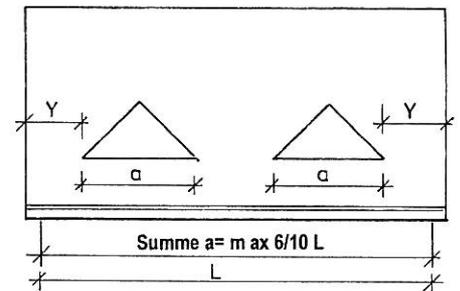
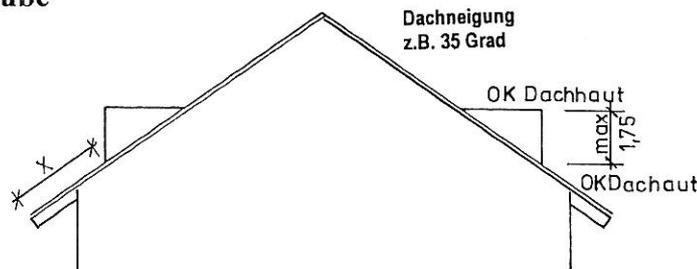


## Bebauungsplan „Hauptstraße-West“ Systemskizze-Gestaltung von Dachgauben

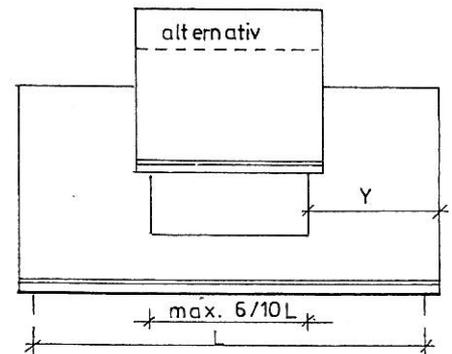
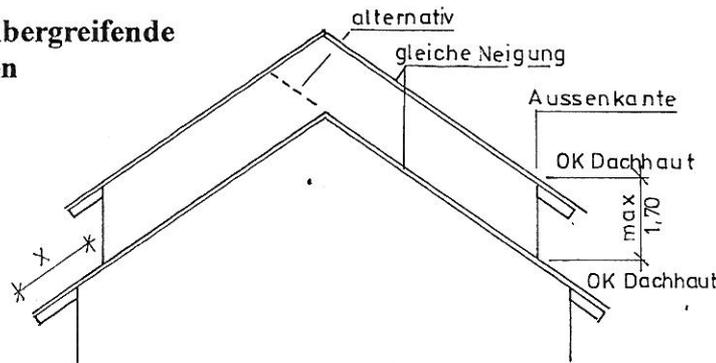
Zwerggiebel/-Häuser  
Dachgauben



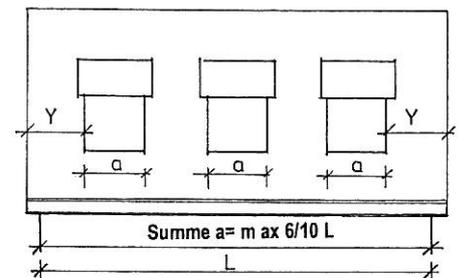
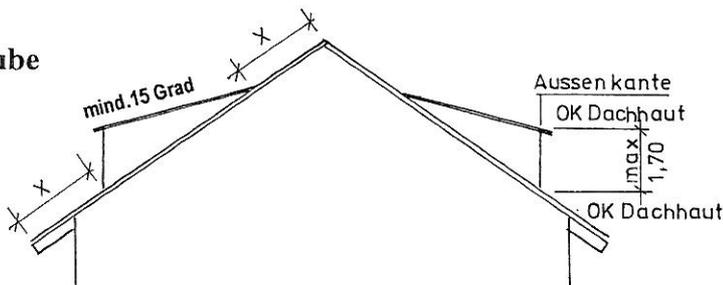
Dreiecksgaube



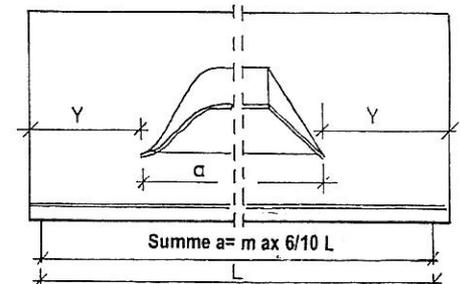
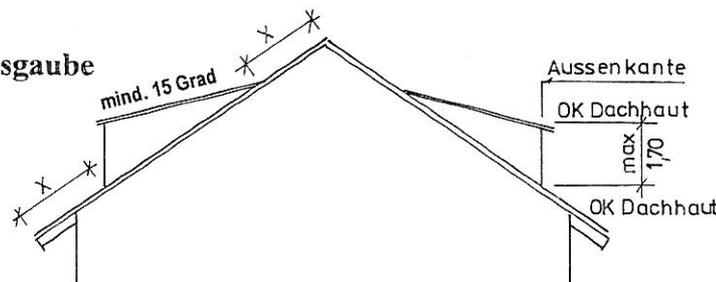
Dachfirst übergreifende  
Dachflächen



Schleppgaube



Fledermausgaube



X=mind. zwei Ziegelreihen

Y=mind. 1,50m

### Anlage 3: Systemschnitt WA 4 Wohnhaus/ Garage

#### Besondere Bauweise entlang der Hindenburgstraße

