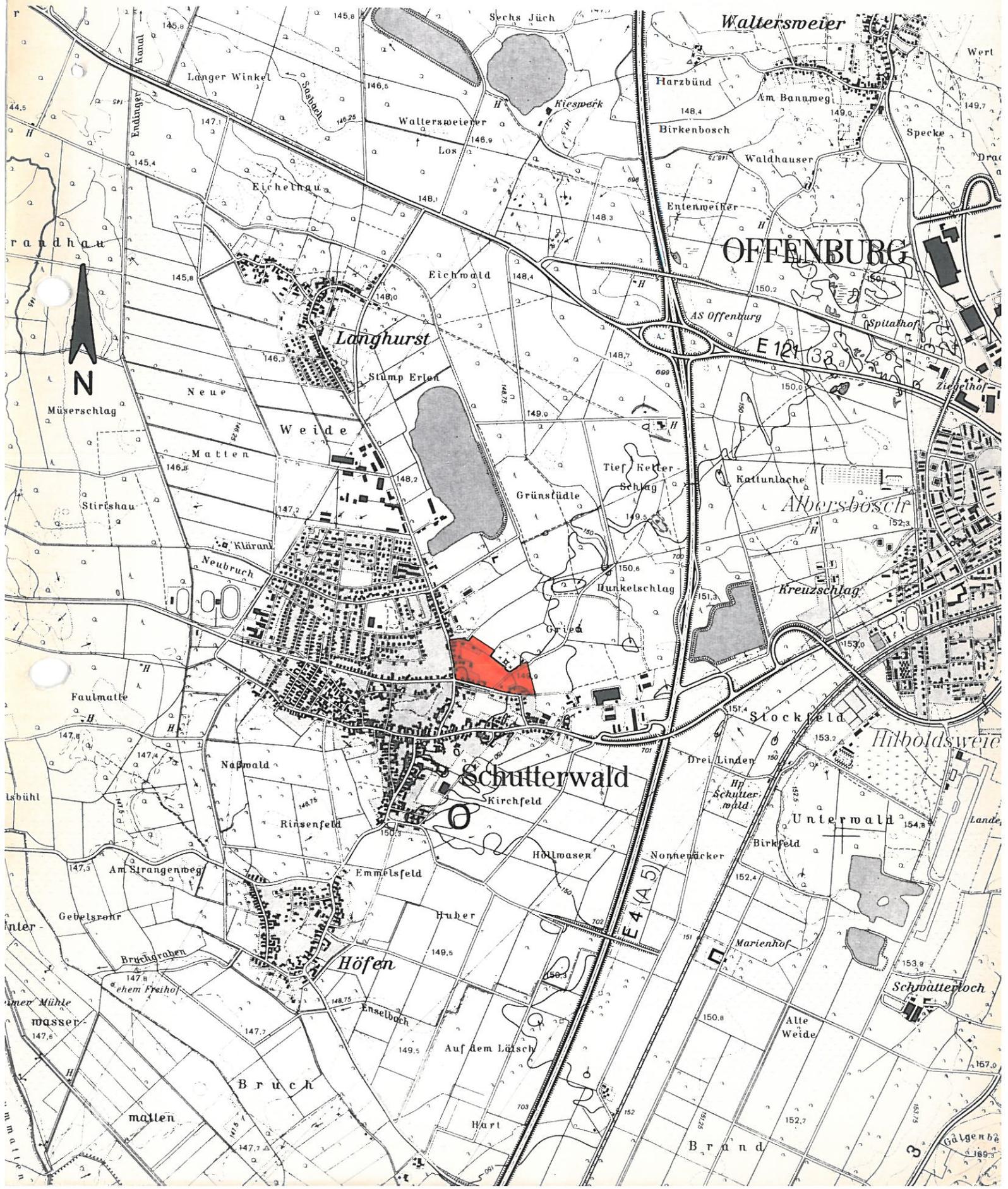


# GEMEINDE SCHUTTERWALD BEBAUUNGSPLAN AM FRIEDHOF ÜBERSICHT M. 1 : 25 000



Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Am Friedhof" in Schutterwald

*Rechtskräftig 18.07.1986*

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
3. Landesbauordnung (LBO) i. d. Fassung vom 28. November 1983 (GBI. S. 770, ber. 1984 - S. 519).
4. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I s. 833).

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

- 1.11 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Allgemeines Wohngebiet § 4 und als Mischgebiet § 6 gemäß BauNVO ausgewiesen.
- 1.12 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Im gesamten Bereich des WA-Gebietes sind pro Hauseinheit (HE) nicht mehr als zwei Wohneinheiten (WE) gemäß § 4, Abs. 4 BauNVO zulässig, ausgenommen hiervon sind die Grundstücke mit bestehender Einzelhausbebauung.

1.2 Ausnahmen

- 1.21 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 (BauNVO) sind grundsätzlich zulässig. Unzulässig sind jedoch Tankstellen (Ziff. 5) im Bereich außerhalb der Hindenburgstraße. Kleintierhaltung (Ziff. 6) bei Hausgruppen ist unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse, jeweils entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### 3. Bauweise

- offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

### 4. Nebenanlagen

Nach § 14 Abs. 1, 3. Satz der BauNVO. werden folgende Nebenanlagen ausgeschlossen:

- 4.1 Anschlagssäulen und Werbetafeln außerhalb der Stätte der Leistung.
- 4.2 Private Benzinzapfstellen.
- 4.3 Warenautomaten.

### 5. Stellplätze und Garagen

- 5.1 Stellplätze und Garagen sind an den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Standorten unter Einhaltung des erforderlichen Stauraumes (5,0 m) zu errichten.
- 5.2 Abweichend hiervon können Garagen und Stellplätze im Einvernehmen mit der Gemeinde und in Übereinstimmung mit den Bauvorschriften der LBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die hintere Baugrenze darf hierbei jedoch nicht überschritten werden.
- 5.3 Sofern Garagen benachbarter Grundstücke zu Doppel- oder Reihengaragen zusammengefaßt werden, sind diese einheitlich zu gestalten.
- 5.4 Der Einbau von Kellergaragen ist zulässig.
- 5.5 Für jede Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

### 6. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 6.1 Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohboden), bezogen auf die zugehörige Straßenachse.  
Diese darf max. 1,20 m betragen.
- 6.2 Bei Erweiterungen an bestehenden Gebäuden ist die Sockelhöhe dem alten Bestand anzugleichen.

### 7. Schutzflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

## 8. Gebote zur Pflanzung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgebote sind durch die jeweils betroffenen Grundstückseigentümer auszuführen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grund von § 9 Abs. 4 BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung im Städtebau-recht vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. 11. 1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 1. Wohngebäude

1.1 Dachform: Satteldach; Dachneigung gem. Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

1.2 Dachaufbauten sind zulässig:

- diese müssen sich proportional und gestalterisch gut in die Dachfläche einfügen.
- Schleppegauben sind erst ab einer Dachneigung  $\geq 35^\circ$  Dachneigung zulässig.

1.3 Gesamthöhe der Gebäude

1.3.1 Die Gesamthöhe der Gebäude darf gemessen von Erdgeschoßbrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut (s. Regelquerschnitt) betragen:

- bei 1-geschossiger Bebauung 3,60 m
- bei 2-geschossiger Bebauung 6,30 m

1.3.2 Sofern die Sockelhöhe des Gebäudes nicht fixiert ist, darf die Gebäudehöhe an der Traufe (bezogen auf den Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut - s. Regelquerschnitt) betragen:

- bei 1-geschossiger Bebauung = (3,60+1,20) 4,80 m
- bei 2-geschossiger Bebauung = (6,30+1,20) 7,50 m

1.3.3 Kniestock

- Die Ausbildung eines Kniestockes ist zulässig.

Die max. zulässige Kniestockhöhe ergibt sich aus der max. Traufhöhe gem. Regelquerschnitt - Anlage - zum Bebauungsplan.

- 1.4 Dacheindeckung
- Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:
- 1.4.1 - Dachziegel (Ton) oder Betondachsteine
- Zementgebundene Schiefer- bzw. Wellplatten
  - Naturschiefer
  - Kupferblech
- 1.4.2 Farben:
- naturrot
  - braune Engobe
  - schiefergrau (nur bei Naturschiefer)
- 1.4.3 Folgende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig:
- Wellbleche
  - Aluminiumbleche glatt oder profiliert
- 1.4.4 Doppelhäuser, Hausgruppen
- Doppelhäuser und Hausgruppen müssen hinsichtlich
    - Dachneigung
    - Dacheindeckungsmaterial
    - Farbe der Dacheindeckung
    - Fassadengestaltung und Farbe
    - Gesimsausbildung
    - Fensterteilung
- aufeinander abgestimmt werden.
- 1.4.5 Bei An- und Erweiterungsbauten ist die neue Dacheindeckung der vorhandenen Deckung anzugleichen.

## 2. Garagen

- 2.1 Flachdach bis 3° Neigung oder geneigtes Dach entsprechend den Bauvorschriften der LBO.
- 2.2 Für die Reihengaragen südlich des Friedhofweges südlich des Friedhofweges (Grundstück Lgb.-Nr. 8058 und die Doppelgarage östlich des Tiefkellerweges (Grundstück Lgb.-Nr. 8010 u. 8012) sind die Errichtung eines Satteldaches und einheitliche Dacheindeckung zwingend vorgeschrieben.
- Dacheindeckung:
    - bei Reihen- oder Sammelgaragen muß die Dacheindeckung einheitlich sein (Materialien gem. Ziffer 1.4).
- 2.3 Größe, Länge Höhe
- entsprechend den Bauvorschriften der LBO.
- 2.4 Höhenlage
- Der Garagenfußboden darf max. 0,15 m über der zugehörigen Straßenachse liegen.

## 2.5 Lage auf dem Grundstück

Garagen sind so anzuordnen, wie diese im zeichnerischen Teil ausgewiesen sind. Abweichend hiervon können Garagen bis max. zur hinteren Baugrenze verschoben werden.

Bei Hausgruppen sind im Hauptgebäude integrierte Garagen zulässig.

## 3. Einfriedigungen

3.1 Einfriedigungen sind aus folgenden Materialien entlang von öffentlichen Straßen und Plätzen bzw. bis zur vorderen Bauflucht zulässig:

- Holzpfosten
- Maschendraht
- Holzlatten
- Trockenmauerwerk
- Betonmauerwerk
- Sichtmauerwerk oder
- Hecken.

3.2 Höhe der Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen darf bezogen auf die zugehörige Straßenachse max. 0,80 m betragen.

Sockel aus Beton- oder Sichtmauerwerk, Natursteinmauerwerk max. 0,30 m hoch, Resthöhe bis zu 0,80 m als Hinterpflanzung.

3.3 Zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind ab der vorderen Bauflucht Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,80 m gestattet, geschlossene Mauern als Einfriedigung sind jedoch nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

3.4 Im Bereich von Hausgruppen sind im Wohngartenbereich Sichtschutzzäune (keine Mauern) bis max. 4 m Länge und 1,80 m Höhe (gemessen von der rückwärtigen Hauskante) zulässig.

3.5 Im Bereich von Verkehrssichtflächen darf die Einfriedigung und Bepflanzung die Höhe von max. 0,80 m bezogen auf die zugehörige Straßenachse nicht überschreiten.

## 4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nutz- oder Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

4.2 Die befestigten und überbauten Flächen (Versiegelungsgrad) dürfen 50 v.H. der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

- 4.3 Auffüllen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

#### 5. Grundwasser

- 5.1 Es ist damit zu rechnen, daß tiefliegende Bauteile den Grundwasserbereich anschneiden.  
Diese Bauteile sind nach den Regeln der Baukunst wasserdicht auszubilden.
- 5.2 Für unterirdische Bauteile wie Heizöllagertanks o. a. ist die Auftriebsicherheit statisch nachzuweisen.

#### 6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach folgender Maßgabe zulässig:

- nur an der Stätte der Leistung
- entsprechend den Vorschriften der LBO.

### III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

1. Die Wehrbereichsverwaltung V, Stuttgart, weist auf folgende Besonderheiten hin:
- 1.1 Das Bebauungsplangebiet berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr.  
Die Bestimmungen des § 12 ff. LuftVG. sind einzuhalten; zustimmungspflichtige Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - vorzulegen.
- 1.2 Für die Aufstellung von Baukränen ist mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung die Genehmigung bei der Wehrbereichsverwaltung V (militärische Luftfahrtbehörde) zu beantragen (s. hierzu "Merkblatt für die Einrichtung einer Baustelle innerhalb eines militärischen Bauschutzbereiches").
- 1.3 Die Wehrbereichsverwaltung V weist darauf hin, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigung durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

#### 2. Gewerbeaufsichtsamt

Allgemeine Festsetzungen für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG - vom 15. 3. 1974 (BGBl. I S. 721, berichtigt S. 1193) in der jeweils geltenden Fassung müssen für sämtliche Betriebe und Anlagen grundsätzlich alle dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (Luftreinhaltung, Lärmbekämpfung, Erschütterungsschutz usw.) entsprechenden Maßnahmen vorgesehen werden. Die im einzelnen an Betriebe und Anlagen gestellten Forderungen ergeben sich zur Zeit u. a. aus den Durchführungsverordnungen 1) zum BImSchG sowie aus den einschlägigen jeweils gültigen Technischen Anleitungen (z. B. Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TALuft- vom 28. 8. 1974 - GMBI. S. 426, berichtigt S. 525- und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TALärm- vom 16. 7. 1968 - Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26. 7. 1968-) und aus den einschlägigen VDI-Richtlinien (insbesondere aus dem VDI-Handbuch "Reinhaltung der Luft" und aus dem VDI-Handbuch "Lärmminderung") sowie aus den im einzelnen anzuwendenden DIN-Normen.

Auf folgende Bestimmungen wird u. a. besonders hingewiesen:

- 2.1 Der Grauwert von Abgasfahnen muß - je nach Anlagenart - heller sein als der Wert der Nr. 1 bzw. der Nr. 2 der Ringelmann-Skala (vgl. z. B. 1. BImSchV und TALuft).
- 2.2 Die im Abgas, in der Abluft usw. enthaltenen staubförmigen und gas- oder dampfförmigen Emissionen dürfen je nach ihrer Art und Menge sowie je nach Anlagenart und -größe bestimmte maximale Werte nicht überschreiten (vgl. z. B. 1., 2. und 7. BImSchV sowie TALuft).
- 2.3 Diese Emissionen müssen (z. B. über Schonrsteine mit bestimmten Abmessungen) so abgeleitet werden, daß die Einhaltung der höchstzulässigen "Immissionswerte" jederzeit gewährleistet ist (vgl. z. B. 2. BImSchV und TALuft).
- 2.4 Die TALuft wird - sinngemäß - auch auf Anlagen angewendet, die der Genehmigungspflicht nach dem BImSchG nicht unterliegen, solange und soweit für diese Anlagen einschlägige Vorschriften nicht vorliegen.
- 2.5 Unabhängig von der nachstehenden Maßgabe Nr. 6 und den darin genannten Immissions-Richtwerten sind alle dem jeweiligen Stande der Lärmbekämpfungstechnik entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

1) Zur Zeit aus folgenden Durchführungsverordnungen zum BImSchG:

a) Verordnung über Feuerungsanlagen - 1. BImSchV - vom 28. 8. 1974 - (BGBl. 1 S. 2121)

b) Verordnung über Chemisch-Reinigungsanlagen - 1. BImSchV - vom 28. 8. 1974 (BGBl. 1 S. 2130)

c) Verordnung zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub - 7. BImSchV - vom 18. 12. 1975 (BGBl. S. 3133)

Fests. - Bauleitplg. - ImSch/1. 78

2.6 Der "Beurteilungspegel" der von den Betrieben und Anlagen ausgehenden Summe aller Geräusche darf im gesamten Einwirkungsbereich außerhalb der Werksgrundstücksgrenzen ohne Berücksichtigung etwa einwirkender Fremdgeräusche auf die jeweiligen Baugebiete höchstens bis zu folgenden "Immissions-Richtwerten" im Sinne der TALärm bzw. der Richtlinie VDI 2058 Bl. 1 (Ausgabe 6/73) einwirken:

a) auf Industriegebiete (§ 9 BauNVO 2)			
tagsüber und nachts			70 dB (A)
b) auf Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)		tagsüber	65 dB (A)
		nachts	50 dB (A)
c) auf Kerngebiete (§ 7 BauNVO)		tagsüber	60 dB (A)
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)		nachts	45 dB (A)
Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)			
d) auf Allg. Wohngebiete (§ 4 BauNVO)		tagsüber	55 dB (A)
Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)		nachts	40 dB (A)
Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)			
e) auf Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)		tagsüber	50 dB (A)
		nachts	35 dB (A)
f) auf Kurgebiete (§ 11 BauNVO)		tagsüber	45 dB (A)
Klinikgebiete		nachts	35 dB (A)
Krankenhäuser			
Pflegeanstalten			
g) auf Wohnungen, die mit der Anlage baulich verbunden sind (in allen Baugebieten)		tagsüber	35 dB (A)
		nachts	25 dB (A)

Ist für den Einwirkungsbereich oder für Teile desselben ein Bebauungsplan nicht aufgestellt, so ist die tatsächliche bauliche Nutzung in sinngemäßer Anwendung der §§ 2 bis 11 BauNVO zugrunde zu legen. Voraussehbare Änderungen der baulichen Nutzung sind zu berücksichtigen. Über die Einstufung der Gebiete erteilt die Gemeinde oder die Baurechtsbehörde Auskunft.

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden und beginnt im allgemeinen um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr, sofern und soweit nicht durch örtliche Polizeiverordnungen abweichende Regelungen getroffen sind.

- 2.7 Die Errichtung von nach § 2 der 4. BImSchV i. V. mit § 4 BImSchG genehmigungspflichtigen Anlagen kann grundsätzlich nur in Industriegebieten (GI) und nur, soweit hier keine entgegenstehenden Gliederungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO) vorgenommen sind, zugelassen werden. Genehmigungspflichtige Anlagen nach § 4 der 4. BImSchV sind nur in Industriegebieten (GI) und bei Vorliegen günstiger Voraussetzungen auch in Gewerbegebieten (GE) zulässig, sofern nicht Gliederungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO entgegenstehen.

In anderen als den genannten Baugebieten können die bezeichneten Anlagearten nicht genehmigt werden. Ausgenommen von diesen Beschränkungen sind unter bestimmten Voraussetzungen Feuerungsanlagen in besonders gelagerten Einzelfällen.

2) Baunutzungsverordnung - BauNVO - i. d. F. vom 15. 9. 1977 (BGBl. 1 S. 1763)

3) Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV - vom 14. 2. 1975 (BFBl. 1 S. 499, berichtigt S. 727).

Schutterwald, den 19. Februar 1986



.....  
(Heuberger, Bgm.)

GEMEINDE SCHUTTERWALD  
BEBAUUNGSPLAN  
AM FRIEDHOF  
REGELQUERSCHNITT M. 1:100

