

## Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 I 2585), in der derzeit aktuellen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung.

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), in Kraft getreten am 1. März 2010, in der derzeit aktuellen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009, in der derzeit aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit aktuellen Fassung.

### Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO - N7 und N8  
Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 Wohngebäude.  
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 sind nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO - restliches Plangebiet  
Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Weitere Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

## **2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der Vollgeschosse sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) ist als Höchstmaß zwingend einzuhalten.

### **2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhe ist die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei geneigtem Dach) bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika (bei Flachdach).

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen (siehe auch Regelquerschnitte auf der Planzeichnung).

## **3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)**

Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die Stellung der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag festgesetzt.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baubereiche bis maximal zur hinteren Baugrenze sowie innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

## **5.0 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen bzw. zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

## **6.0 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Auf jedem Grundstück ist eine Versickerungsanlage in Form eines von den zuständigen Behörden zugelassenen Betonfertigteils vorzusehen, das als Zisterne mit oder ohne Boden auszubilden und mit einem speziellen Substrat zu füllen ist. Es dürfen nur Substrate verwendet werden, welche die in der vom Land Baden-Württemberg, Landesanstalt für Umweltschutz, herausgegebenen Arbeitshilfe "Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" (Stand Mai 2005) unter Ziffer 3.8.6 genannten Anforderungen erfüllen.

Das Regenwasser ist zunächst über einen Erdfilter, der aus dem speziellen, zugelassenen Substrat besteht, zu filtern. Das gefilterte Wasser ist dann über ein Drainagevlies und entsprechenden Sickerraum sowie eine hydraulischen Anschluss in den Untergrund zu versickern.

Alternativ kann das gefilterte Wasser unter dem Drainagevlies in einem Behälter gesammelt und als Nutzwasser verwendet werden. Falls der Speicher voll ist, fließt das Wasser dann über Öffnungen am Behälter in den Untergrund.

Um eine ausreichende Versickerung zu ermöglichen, ist der Behälter am Behälterrund und am Behälterboden mit ausreichendem Kies/Sand zu verfüllen. Ebenso ist ein hydraulischer Anschluss an den durchlässigen Untergrund herzustellen. Nach überschlägigen Berechnungen ist bei einem kf-Wert von 0,0005 m/s für eine angeschlossene Fläche von ca. 100 bis 200 m<sup>2</sup> Dach- und Hoffläche eine Sickerfläche unter dem Bodensubstrat bzw. Behälter von 6,0 m<sup>2</sup> pro Grundstück erforderlich.

Die Versickerungsanlagen sind gemäß dem Arbeitsblatt ATV-DVWK 138 (in der jeweils aktuellen Fassung) zu planen, zu errichten und zu betreiben.

Ein eventuell erforderlicher Notüberlauf hat schadlos zu erfolgen.

Ergänzend dazu ist "Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" vom Land Baden-Württemberg, Landesanstalt für Umweltschutz, Stand Mai 2005 zu berücksichtigen.

Die genaue Dimensionierung und Planung der Versickerungsanlagen ist im Entwässerungsgesuch vorzunehmen.

Alle Änderung bei der Entsorgung von Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen sind dem Ortsbauamt anzuzeigen.

## Örtliche Bauvorschriften

### 1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform der Hauptgebäude und die zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.

Zulässig sind demnach:

N8 (WR)	Flachdach, Dachneigung 0-3°
N7 (WR)	Flachdach, Dachneigung 0-3° Satteldach, Dachneigung 33°
restliches Plangebiet (WA)	Flachdach und Satteldach, Dachneigung 0-33°
N3 (Gemeinbedarf)	keine Festsetzung von Dachform und Dachneigung

Bauliche Erweiterungen, die unmittelbar an das Hauptgebäude anschließen, müssen die Dachneigung des Hauptgebäudes aufnehmen oder mit Flachdach (Dachneigung 0-3°) errichtet werden.

Der Neigungswinkel der Dachflächen muss beidseitig des Firstes gleich sein.

Dachaufbauten sind zulässig.

Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer oder Flachdächer (Dachneigung 0-33°) zulässig.

Zur Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun- und Grautönen aus blendfreiem Material zu verwenden. Ausnahmsweise sind blendfrei hergestellte Metall- und Blecheindeckungen sowie begrünte Dachflächen zulässig.

Nicht zulässig sind nicht beschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckungen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (N3) können die Materialien zur Dacheindeckung frei gewählt werden.

### 2.0 Gestaltung von Doppelhäusern, Hausgruppen, Reihen- und Doppelgaragen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist zwingend aufeinander abzustimmen. Insbesondere muss die Dachneigung bei Doppelhäusern und Hausgruppen gleich sein.

Farbe und Material der Dachdeckung sind einheitlich zu wählen.

Ebenso ist die Gestaltung von Reihen- und Doppelgaragen hinsichtlich der Dachneigung sowie der Farbe und des Materials der Dacheindeckung zwingend aufeinander abzustimmen.

### 3.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen

Einfriedungen sind aus folgenden Materialien zulässig: Holzpfosten, Holzlatten oder als Anpflanzung/Hecke. Bis zu einer Höhe von max. 0,30 m ist ein geschlossener Sockel aus Trockenmauerwerk, Sichtmauerwerk oder Beton zulässig.

Angrenzend an öffentliche Straßen und Plätze darf die Höhe der Einfriedung max. 0,80 m (bezogen auf die Höhe der Straße in Fahrbahnmitte) betragen. Wird ein Abstand von mind. 0,60 m zur Grundstücksgrenze eingehalten, darf die Höhe der Einfriedung als Sichtschutz max. 2,00 m (bezogen auf die Höhe der Straße in Fahrbahnmitte) betragen. Der Abstandsstreifen zur öffentlichen Fläche ist dann zwingend zu begrünen.

Entlang der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis max. 2,00 m (ab Oberkante Gelände) zulässig. Die Bestimmungen des Nachbarrechts sind dabei zwingend zu beachten.

Quartiere N7 und N8 (WR)

Abweichend von den oben genannten Festsetzungen darf im Reinen Wohngebiet (N7 und N8) entlang der öffentlichen Straßen und Plätze ein Sichtschutzzaun bis max. 1,90 m Höhe (ab Oberkante Gehweg) errichtet werden.

Außerdem sind Sichtschutzzäune als Abgrenzung zum Nachbargrundstück auf Wohngartenseite bis zu einer Höhe von max. 2,25 m und einer Länge von max. 4,00 m gestattet.

Vorgärten

Vorgärten sind – mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und zulässigen Stellplätzen – als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung nach den Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg zulässig.

#### **5.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Gemeinde Schutterwald, den



**planschmiede hansert**  
architekten und stadtplaner

Mörburgstraße 5 | 77746 Schutterwald  
fon 0781 – 20552796 | fax 0781 – 2507290  
info@planschmiede-hansert.net

Der Bürgermeister

Planverfasser

## **Hinweise**

### **1.0 Gasversorgung Süddeutschland**

Der 6,0 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen (je 3,0 m beiderseits der Rohrachse, siehe Planzeichnung) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen sowie Baumpflanzungen absolut freizuhalten.

Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung vor Ort ist deren Ausweisung durch die GVS Netz GmbH Betriebsanlage Weier, Dorfstraße 200, 77656 Offenburg, Tel: 0781-95610, Fax: 0781-95612209.

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

Straßenbaumaßnahmen, die sich auf den Schutzstreifen der GVS-Anlagen auswirken, sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die die GVS-Anlagen kreuzen, sind rechtzeitig bei der GVS-Hauptverwaltung zu beantragen, damit die notwendigen technischen und rechtlichen Vereinbarungen über die Inanspruchnahme des GVS-Schutzstreifens abgeschlossen werden können.

Die freie Zugänglichkeit der GVS-Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein.

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

Das Überfahren der Gasfernleitungen im freien Gelände ist mit schweren Baufahrzeugen nicht gestattet. Sollte dies unumgänglich sein, müssen entsprechende Überfahrten in Abstimmung mit dem GVS-Personal festgelegt und gemäß dem beigefügten GVS-Typenplatt Nr. 2 mit Baggermatratzen abgedeckt werden.

Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifenbereich bedürfen ebenfalls der vorherigen Abstimmung mit der GVS-Betriebsstelle Weier.

Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Arbeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitungen und des parallel dazu verlegten Fernmeldesteuerkabels zwingend zur Beachtung und Einhaltung vorgeschrieben.

### **2.0 Grundwasser**

Es ist damit zu rechnen, dass tiefliegende Bauteile den Grundwasserbereich anschneiden. Diese Bauteile sind nach den Regeln der Baukunst wasserdicht auszubilden. Für unterirdische Bauteile wie Heizöllagertanks o. ä. ist die Auftriebssicherheit statisch nachzuweisen.

### **3.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/Erdaushub**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.