

## Textliche Festsetzungen

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die bisherigen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben. Die Festsetzungen für den restlichen Bereich des Bebauungsplanes „Kirchfeld Süd“ bleiben davon unberührt.

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)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO 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), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Unterer 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 unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Satteldach, Zeltdach, Walmdach), bis zum oberen Abschluss der niedrigeren Außenwand (bei Pultdach) bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika (bei Flachdach).

**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, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen sowie im seitlichen Grenzabstand bis maximal zur hinteren Baugrenze und zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Garagen, die mit ihrer Einfahrtsseite parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 5,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Carports, die mit ihrer Einfahrtsseite parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 1,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite parallel zur Straße errichtet werden, müssen einen mindestens 0,50 m breiten Pflanzstreifen zwischen Garage/Carport und Straßenbegrenzungslinie herstellen. Dieser Pflanzstreifen ist zu begrünen.

Nebenanlagen sind im Rahmen der Regelungen der LBO Baden-Württemberg zulässig.

**5.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist durch Planeintrag festgesetzt.

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

Auf der mit einem flächigen Pflanzgebot umgrenzten Fläche an den südlichen Grundstücksgrenzen sind Anpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern aus der beigefügten Pflanzliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es sind pro Grundstück mindestens zwei heimische Bäume zu pflanzen.

**7.0 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Aufgrund des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich verboten.

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

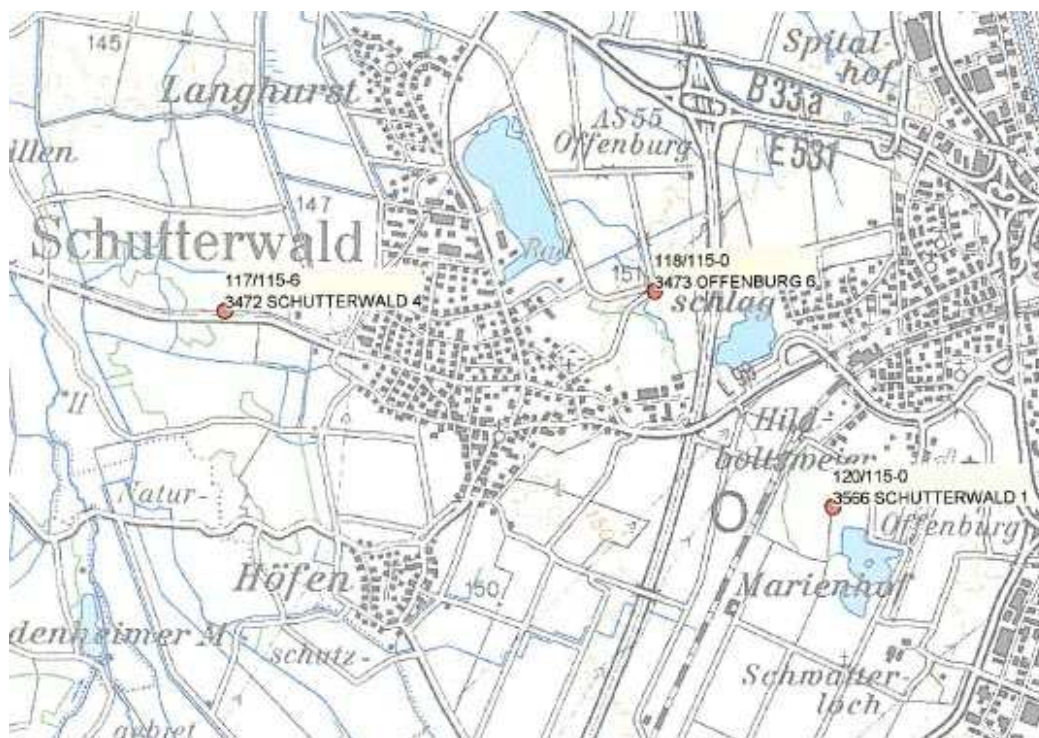
Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Die maßgeblichen niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserstände der nächstgelegenen Grundwassermessstellen sind unten stehender Tabelle zu entnehmen.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
117/115-6	144,49 (am 09.09.1991)	145,50	146,46 (am 11.04.1983)
118/115-0	146,17 (am 06.09.1976)	147,07	148,49 (am 19.05.1970)
120/115-0	148,11 (am 22.10.2001)	149,15	151,24 (am 30.05.1983)

**Grundwasserstände**  
(1970 – 2011) aus  
Stellungnahme LRA  
Ortenaukreis, Amt für  
Wasserwirtschaft und  
Bodenschutz, 07.12.2011



**Lage der Messpunkte – unmaßstäbliche Karte**

aus Stellungnahme LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, 07.12.2011

Schutterwald, den



**planschmiede hansert**  
architekten und stadtplaner

Ammelsmatt 26 | 77746 Schutterwald  
fon 0781 – 59209 | fax 0781 – 2507290  
info@planschmiede-hansert.net

Der Bürgermeister

Planverfasser

---

## Örtliche Bauvorschriften

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

Die Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt. Zulässig sind demnach Satteldächer (auch versetztes Satteldach), Zeltdächer, Walmdächer, Pultdächer und extensiv begrünte Flachdächer. Der Neigungswinkel der Dachflächen muss beidseitig des Firstes gleich sein.

Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 12° oder extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdachs größer oder gleich 30° zulässig.

Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig.

Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist dabei die Länge der Doppelhaushälfte maßgeblich.

Der Abstand der Dachaufbauten zu den Giebelwänden muss mind. 1,50 m betragen. Mit dem oberen Abschluss der Gaube ist ein Abstand von mind. 0,50 m zum First einzuhalten (senkrecht gemessen).

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig.

Auf geneigten Dächern sind die Anlagen zwingend in der Neigung der Dachfläche zu errichten. Der Abstand zu den Giebelwänden, zum First und zur Traufe muss mind. 0,50 m betragen.

An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zulässig.

Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig.

Zur Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun- und Grautönen aus blendfreiem Material zu verwenden.

Auf flach geneigten Dächern ( $DN < 18^\circ$ ) sind außerdem blendfrei hergestellte Metall- und Blecheindeckungen sowie begrünte Dachflächen zulässig. Nicht zulässig sind nicht beschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckungen.

### 2.0 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gestaltung von Doppelhäusern ist zwingend aufeinander abzustimmen, folgende Festsetzungen sind dabei einzuhalten: Satteldach, DN 45°, TH 6,50 m.

Farbe und Material der Dachdeckung sind einheitlich zu wählen.

Von den zwingenden Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Traufhöhe aufnimmt. Es kann dann nach den für Einzelhäuser geltenden Festsetzungen gebaut werden.

### 3.0 Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Vorgehängte Fassadenbekleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.

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

##### **Einfriedungen**

Geschlossene Einfriedungen sind nur in Form von Anpflanzungen/Hecken zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf an allen öffentlichen Verkehrsflächen (gemessen von der Oberkante der Straße in Fahrbahnmitte) max. 0,80 m betragen, an allen übrigen Grundstücksgrenzen max. 2,00 m (geschlossene Mauern nur bis max. 0,80).

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

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


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

#### **6.0 Versickern von Niederschlagswasser (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das auf allen Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück dezentral in geeigneter Weise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Zur Versickerung darf auch die private Grünfläche im südlichen Grundstücksbereich herangezogen werden.

Schutterwald, den

Der Bürgermeister

  
**planschmiede hansert**  
architekten und stadtplaner

Ammelsmatt 26 | 77746 Schutterwald  
fon 0781 – 59209 | fax 0781 – 2507290  
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

## Hinweise

### 1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Regierungspräsidium schriftlich zu melden. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale sind mit dem zuständigen Referat abzustimmen.

Sollten bei der Durchführung der Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach den Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem zuständigen Referat vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V. m § 27 DSchG).

### 2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/Erdaushub

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

### 3.0 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des seit 01.01.2009 geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und der seit 01.10.2009 geltenden Energie-Einspar-Verordnung (EnEV 2009) zu beachten.

### 4.0 Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung und Rodung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

### 5.0 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

---

## Pflanzliste

Bäume: Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Betula pendula (Hänge-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Sträucher: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Gew. Pfaffenhütchen), Samen giftig!  
Ligustrum vulgare (Liguster), Beeren, Blätter und Rinde giftig!  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Beeren giftig!  
Rosa canina (Hundsrose)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Obstbäume (starkwüchsige, robuste Hochstammsorten für die Landschaftspflege):

Äpfel: Bittenfelder Sämling  
Blenheim  
Brauner Matapfel  
Champagner Renette  
Jakob Fischer  
Kaiser Wilhelm  
Rheinischer Bohnapfel  
Roter Boskoop  
Rote Sternrenette

Birnen: Fäßlebirne  
Gelbmöstler  
Grüne Jagdbirne  
Oberösterreichische Weinbirne  
Schweizer Wasserbirne  
Sülibirne

Kirschen: Benjaminter  
Dollenseppler  
Schwarze Königin

Zwetschgen: Bühler Zwetschge  
Haferpflaume