

GEMEINDE VÖHRINGEN  
 ORTSTEIL WITTERSHAUSEN  
 LANDKREIS ROTTWEIL

# B E B A U U N G S P L A N

## " GRABENÄCKER "

### 3. Änderung

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 werden folgende

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.3	Höhe der baulichen Anlagen	3
2.4	Zahl der Vollgeschoße	3
2.5	Bauweise	3

Ziffer	Inhalt	Seite
2.5.1	Bebauung	3
2.5.2	Überbaubare Grundstücksfläche	3
2.6	Verkehrsflächen	4
2.6.1	Allgemeine Verkehrsflächen	4
2.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4
2.6.3	Herstellen der Verkehrsflächen	4
2.7	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	5
2.8	Grünflächen	5
2.9	Wasserflächen	5
2.9.1	Wassergraben	5
2.9.2	Regenwasser	5
2.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur erhaltung von Natur und Landschaft	6
2.10.1	Bepflanzung	6
2.10.2	Erhalt von Bäumen / Pflanzbindungen	7
2.10.3	Pflanzgebote	7
2.10.4	Geländemorphologie	7
2.11	Flächen für Aufschüttungen	8

GEMEINDE VÖHRINGEN  
ORTSTEIL WITTERSHAUSEN  
LANDKREIS ROTTWEIL

## **BEBAUUNGSPLAN**

# **" GRABENÄCKER "**

### **3. Änderung**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 16.07.1998 (GBl. S. 418).
- 1.4 Bodenschutzgesetz (BodSchG) für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 (GBl. S. 434), geändert durch Gesetz vom 12.12.1994 (GBl. S. 653) sowie das Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502).

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO**

**Nicht zulässig sind :**  
**gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO**

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Betriebe des Beherbergungswesens
- Schank und Speisewirtschaften.

**Anzahl der Wohneinheiten:**  
**gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Zulässig sind maximal **zwei** Wohneinheiten (WE) je Gebäude.

#### **2.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

**Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

- Pergolen und offene Freisitze
- Wintergärten und bauliche Anlagen die der Nutzung passiver Solarenergie dienen
- Kleingewächshäuser
- **ein** Gartenhaus pro Grundstück bis max. 20 m<sup>3</sup> / Gerätehütte
- Gartenzäune bis max. 1,2 m Höhe (siehe auch 2.4 der örtlichen Bauvorschriften).

**2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) BauNVO)**

**2.2.1 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ):  
(§ 19 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb.

Zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ):  
(§ 20 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb.

**2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (4) Nr. 2 und § 18 BauNVO)**

Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße nicht überschreiten  
(Traufhöhe auf mind. 2/3 der Gebäudelänge):

Traufhöhe an höchster Stelle im Gelände 6,50 m, gemessen vom neu-  
en Gelände, jedoch max. 6,80 m gemessen vom vorhandenen Gelän-  
de. Dabei ist die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit Ober-  
kante Dachhaut.

**2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)**

Zwei Vollgeschosse.

Dachausbau möglich.

**2.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

**2.5.1 Bebauung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23, BauNVO)**

Gemäß Planeinschrieb.

Wechsel zwischen Einzelhaus- und Doppelhausbebauung.

**2.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23  
BauNVO)**

Baugrenzen gemäß zeichnerischer Festsetzungen.

Im Plan wird teilweise zwischen einem Hauptfenster und Erweiterungsfläche E unterschieden.

In den Erweiterungsflächen sind nur Anlagen zur passiven Solarenergiegewinnung (Wintergärten) zulässig.

## **2.6 Verkehrsflächen**

Die Elemente der Straßenerschließung sind so gewählt, daß dem Ziel "verkehrsberuhigtes Wohnen" Rechnung getragen wird.

### **2.6.1 Allgemeine Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**

Die Oberflächen und Dimensionen der Erschließungselemente sind so zu wählen, daß ein möglichst geringer Versiegelungsgrad gewährleistet ist ( § 1 (5) ).

### **2.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**

Hierzu zählen:

- Wohnstraßen
- öffentliche Stellplätze

### **2.6.3 Herstellen der Verkehrsflächen**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

## **2.7 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr 10 und (6) BauGB)**

### **2.7.1 Sichtfelder**

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen wie z. B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen, von mehr als 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

## **2.8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**

Die Ausweisung der Grünflächen dient der Sicherung biologisch aktiver und erholungswirksamer Flächen. Sie sind naturnah zu gestalten, zu pflegen und in das gesamte Freiraumkonzept zu integrieren.

**Folgender Bereich wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen:**

- Grünfläche am Rückhalteteich.  
Sie ist als Naherholungsfläche zu gestalten.

## **2.9 Wasserflächen**

### **2.9.1 Wassergraben (§ 9 (1) Nr. 14, 16 und (6) BauGB)**

Auf dem Bebauungsplangebiet ist ein naturnaher Wassergraben mit Versickerungs- und Regenrückhalteteich zur Ableitung bzw. Versickerung des überschüssigen Regenwassers (offenes Muldensystem, siehe auch Ziffer 6.2) vorgesehen.

### **2.9.2 Regenwasser (§ 9 (1) Nr. 14, 16, 20 und 25 BauGB)**

Um die natürliche Rückhaltefähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser zu erhalten und somit zu einer Verminderung der Hochwasserbelastung im Bereich Vöhringen beizutragen, und zur Reduzierung des Anteils an nicht durch Schadstoffe verunreinigtes Niederschlagswasser in der Kanalisation, sind folgende Maßnahmen vorgesehen und in Festsetzungen geregelt:

- Minimale Bodenversiegelung im öffentlichen und privaten Bereich durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Fuß- und Radwegen, Plätzen und Terrassen.
- Extensive Dachbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Ableitung von überschüssigem Dachwasser über offene Mulden/Rinne in Rückhalte-/Versickerungsteiche (Offenes System). (§ 9 (1) Nr. 14, 16 BauGB, Wasserrechtsverfahren)
- Öffnung verdolter Bachabschnitte (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, Wasserrechtsverfahren)
- Befestigte Flächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wie Stellplätze, Wege und Terrassen, mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)
- Kanalisation:  
Dach- und Grundstücksentwässerungen sowie Dränungen dürfen nicht an die Ortskanalisation angeschlossen werden, sondern sind offen abzuleiten, bzw. zu versickern.  
Entlang der im Plan eingezeichneten Grundstücksgrenzen sind die Wassergräben/Rinnen zu dulden und zu unterhalten.  
Hausinterne Grauwasserkreisläufe sind zulässig.

## **2.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25, sowie (6) BauGB, DIN 18920)**

Diese Flächen dienen dem flächenhaften Erhalt, dem Schutz, der Entwicklung des Grabens und der Böschung, und der Entwicklung naturnaher Schutzbereiche (Puffer).

Der Graben ist als naturnaher Wassergraben mit bachbegleitender Bepflanzung, als Rückhalteteich und Versickerungsmulde, für das oberirdisch abzuleitende Regenwasser auszubilden.

### **2.10.1 Bepflanzung**

Zu verwenden sind standortgerechte und heimische Gehölze. Die Pflanzenartenwahl neu zu pflanzender Bereiche erfolgt entsprechend der Pflanzenartenliste.

Der Stammumfang neu zu pflanzender Laubbäume im öffentlichen Bereich, beträgt mind. 30 cm (gemessen in 1 m Höhe über Erdboden).

### **2.10.2 Erhalt von Bäumen / Pflanzbindungen**

Die in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Die verendenden Bäume sind durch Obstbäume zu ersetzen.

Werden Bäume aus Sicherheitsgründen entfernt, so sind als Ersatz hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Das Gleiche gilt bei einer notwendigen Entfernung im Zuge der Baumaßnahme.

### **2.10.3 Pflanzgebote**

Die Haupterschließungsstraßen und die Wohnwege sind im öffentlichen Bereich mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.

Auf Privatgrundstücken sind die im Plan dargestellten Bäume als hochstämmige Obst- oder Laubbäume zu pflanzen.

Eine Abweichung vom eingezeichneten Standort um 2 m ist zulässig, sofern keine nachbarschaftsrechtlichen Belange berührt werden.

#### Vorgartenflächen (privat):

Die im zeichnerischen Teil als Vorgartenflächen gekennzeichneten Grundstücksflächen sind als begrünte Flächen anzulegen und mit heimischen Strauch- und Gehölzgruppen zu bepflanzen.

Auf den als Vorgartenflächen bezeichneten Flächen sind Stellplätze und Carports zulässig, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung miteinbezogen werden.

#### Siedlungsgrün

Zur Bildung von Wohnquartieren und zur Eingrünung der Grundstücke sind, entlang der Grundstücksgrenzen, unregelmäßig angeordnete Gehölzstreifen zu pflanzen.

### **2.10.4 Geländemorphologie**

In Bereichen mit Pflanzbindung dürfen innerhalb des Sicherheitsabstandes der Bäume keine Geländeänderungen vorgenommen werden (Aufschüttungen, Ab- bzw. Untergrabungen). Als Sicherheitsabstand gilt der Wurzelbereich (Bodenfläche unter der Krone, zzgl. 1,5 m

nach allen Seiten). Gleiches gilt für die jeweils ca. 5 m breiten, beidseitigen Schutzbereiche des Grabens, einschließlich der natürlichen Böschung.

## 2.11 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 und (6) BauGB)

Diese Fläche dient der Lagerung von Oberboden (Mutterboden) (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB, DIN 18915, Blatt 3).

Aufgestellt:

Vöhringen, den 19.04.1999  
ergänzt am 11. Okt. 1999



*Hornberger*  
.....  
(Hornberger)  
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Vöhringen, den 12. Okt. 1999



*Hornberger*  
.....  
(Hornberger)  
Bürgermeister