

GEMEINDE VÖHRINGEN  
 ORTSTEIL WITTERSHAUSEN  
 LANDKREIS ROTTWEIL

# BEBAUUNGSPLAN " GRABENÄCKER " 3. Änderung

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

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Örtliche Bauvorschriften	2
2.1	Dachformen, Dachneigungen	2
2.2	Dachgestaltung	2
2.3	Empfangsanlagen	3
2.4	Einfriedungen	3
2.5	Niederspannungsfreileitungen	3
2.6	Plätze für bewegliche Abfallbehälter	3
2.7	Solaranlagen und Kollektoren	3

Ziffer	Inhalt	Seite
2.8	Nichtüberbaubare Flächen der bebauten Grundstücke	3
2.9	Offene und überdachte Stellplätze (Carports)	4
2.10	Anzahl von Stellplätzen	4
<b>3.</b>	<b>Ergänzende Empfehlungen / Hinweise</b>	4
3.1	Befestigte private Flächen	4
3.2	Öffentliche Freiflächen	4
3.3	Immissionsschutz	4
3.4	Kompostierung und Humuslagerung	5
3.5	Lagerung von Mutterboden	5
3.6	Fassadenbegrünung	5
3.7	Materialien / Farbe	5
3.8	Vegetationsschutzmaßnahmen während der Bauphase	6
3.9	Pflanzenschutz und Düngung	6
3.10	Flächen zur Lagerung von Erdaushub	6
3.11	Oberbodenauftrag	6
3.12	Anlage, Unterhalt und Pflege der öffentlichen Grünflächen	6
3.13	Hinweise auf Dolinen	7
3.14	Kanalhausanschlüsse	7
3.15	Ableitung von unverschmutzten Niederschlagswässern	7

GEMEINDE	VÖHRINGEN
ORTSTEIL	WITTERSHAUSEN
LANDKREIS	ROTTWEIL

**BEBAUUNGSPLAN**  
**" GRABENÄCKER "**  
**3. Änderung**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1** Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08. 08. 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997 (GBl. S. 521).
- 1.2** Verordnung über schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999, aufgrund von § 45b Abs. 3 Satz 3 WG (durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 16. Juli 1998, GBl. 422).

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

### **2.1 Dachformen, Dachneigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Gemäß Planeinschrieb.

Es sind Satteldächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zugelassen.

Krüppelwalmе können zugelassen werden.

### **2.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **2.2.1 Dacheinschnitte:**

Dacheinschnitte zur Belichtung der Dachgeschosse und als Dachterrassen sind zugelassen. Sie dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

- Länge max. 1/3 der Dachlänge
- Abstand vom Giebel mind. 2 m
- Oberkante des Dacheinschnittes muß mind. 60 cm unter Oberkante First liegen.

#### **2.2.2 Dachaufbauten:**

Dachaufbauten sind zugelassen. Sie dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

- Länge max. 1/2 der Dachlänge
- Abstand vom Giebel mind. 2 m
- Oberkante des Dachaufbaues muß mind. 60 cm unter Oberkante First liegen

#### **2.2.3 Dacheindeckung:**

Für Dächer sind folgende Deckungsmaterialien vorzusehen:

- Gebrannte Tonziegel, naturrot, nicht engobiert
- Betonsteine naturrot / rotbraun
- Dachbegrünung wird, besonders zur Regenwasserrückhaltung, empfohlen (§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 14 BauGB)

### **2.3 Empfangsanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Empfangsanlagen wie Rundfunk- und Fernsehantennen und Parabolantennen sind nicht zulässig, mit Ausnahme einer Unterbringung unter Dach.

### **2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr 3 LBO)**

Im Bereich der Vorgartenflächen sind lebende Einzäunungen zulässig.

Zwischen den Nachbargrundstücken und entlang von Fußwegen sind lebende Einzäunungen, Holzzäune und eingegrünte Maschendrahtzäune zulässig.

Zäune sind entweder weitmaschig zu gestalten oder es ist ein Bodenabstand einzuhalten, um Kleintieren das Passieren zu ermöglichen.

Sämtliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

### **2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

### **2.6 Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit einem begrünten Sichtschutz zu umgeben.

### **2.7 Solaranlagen und Kollektoren (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Sind zulässig, sofern sie in der Dachfläche und/oder in einem Abstand bis max 0,5 m parallel hierzu errichtet werden.

### **2.8 Nichtüberbaubare Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 (1) LBO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der Wege und Stellplätze, als Grünflächen anzulegen.

## 2.9 **Überdachte Stellplätze (Carports)** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Eine Überdachung der Stellplätze ist in Holz auszuführen.

Beton, Metalle und Kunststoffe sind nicht zulässig, soweit sie von außen sichtbar sind.

## 2.10 **Anzahl von Stellplätzen**

Bei Wohnungen **bis 50 m<sup>2</sup>** mindestens **1 Stellplatz** je Wohnung, bei Wohnungen **größer als 50 m<sup>2</sup>** mindestens **2 Stellplätze** je Wohnung.

# 3. **ERGÄNZENDE EMPFEHLUNGEN / HINWEISE**

## 3.1 **Befestigte private Flächen**

Private Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigenden Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabfluß zu versehen.

Sollten geologische Gründe einer Versickerung im Stellplatzbereich entgegen stehen, so kann eine Teilversiegelung der Oberfläche im Motorraumbereich erfolgen.

Die an öffentlichen Flächen angrenzenden Bereiche der privaten Grundstücksflächen sollten, im Sinne einer durchgängigen, städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gestaltung, mit der öffentlichen Freilächengestaltung abgestimmt werden.

## 3.2 **Öffentliche Freiflächen**

Bei der Gestaltung der Straßen soll auf die vorrangige Funktion als Wohn-, Anlieger- und Spielstraßen Rücksicht genommen werden. Es soll die Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche und Erholungsflächen auf den öffentlichen Freiflächen angestrebt werden.

## 3.3 **Immissionsschutz**

Im Sinne des Immissionsschutzes wird der Einsatz von Wärmerückgewinnungsmaßnahmen, Dach- und Fassadenbegrünungen, sowie die Nutzung passiver Solarenergie empfohlen.

### **3.4 Kompostierung und Humuslagerung**

Die Idee der Kompostlagerung:

Aufgrund der verdichteten Bebauung, mit kleinen Grundstücken, ist eine Kompostierung auf den Einzelgrundstücken nicht immer sinnvoll und möglich.

Der Bebauungsplan sieht deshalb für einzelne Hausgruppen gemeinsame Einrichtungen zur Kompostierung vor.

### **3.5 Lagerung von Mutterboden**

Mutterboden soll abseits vom Baubetrieb geordnet gelagert werden. Er darf dabei nicht befahren werden.

Eine Verunreinigung bei dem Anlegen des Lagers oder während der Bauzeit, darf nicht erfolgen.

Im Bebauungsplangebiet ist eine Fläche zur Zwischenlagerung vorgesehen.

Die künftige Verwendung des dort gelagerten Bodens, soweit sie nicht auf dem Baugrundstück erfolgt, könnte im Sinne einer "Bodenbörse" geschehen. Dabei übergeben die Bauherren den überschüssigen Oberboden kostenfrei. Die Abnahme sollte öffentlich, unter Organisation der Gemeinde, gegen eine geringe Gebühr erfolgen.

### **3.6 Fassadenbegrünung**

Zur natürlichen Einbindung der baulichen Anlagen wird eine verstärkte Fassadenbegrünung empfohlen.

### **3.7 Materialien / Farbe**

Zur Angleichung des Gebietscharakters an den bestehenden Ort und zur harmonischen Einbindung in das Landschaftsbild, werden natürliche Materialien wie Mauerwerk verputzt und Holz empfohlen.

### **3.8 Vegetationsschutzmaßnahmen während der Bauphase (DIN 18920)**

Bäume und Flächen mit Pflanzbindung sollen während der Bauphase durch Abzäunen gesichert werden (Zaunhöhe = 1,8 m). Für Bäume gilt als Sicherheitsradius der Wurzelbereich. Die Sicherungsflächen sollen in einem Plan dargestellt werden, der von der Baurechtsbehörde zu billigen ist.

### **3.9 Pflanzenschutz und Düngung**

Hierauf sollte verzichtet werden.

Durch geeignete Pflanzenauswahl und Artenkombination kann ein natürlicher Pflanzenschutz erzielt werden.

### **3.10 Flächen zur Lagerung von Erdaushub**

Für Vegetationszwecke nicht geeigneter Erdaushub sollte so weit wie möglich auf dem Gelände verwendet werden. An geeigneten Stellen kann er der Geländemodellierung dienen.

Der Aufwand für Abfuhr an anfallendem Erdaushub sollte aus ökologischen Gründen so gering wie möglich gehalten werden.

### **3.11 Oberbodenauftrag**

Auf Oberbodenauftrag zur Erreichung nährstoffarmer Standorte sollte auf folgenden Flächen verzichtet werden:

- Randbereiche des Grabens
- Rückhalteteiche
- Öffentliche Grünflächen

### **3.12 Anlage, Unterhalt und Pflege der öffentlichen Grünflächen**

Bodenverbesserungsmittel:

Auf Bodenverbesserungsmittel (Torf) soll verzichtet werden.

Art und Intensität von Pflegemaßnahmen sollten in einem Pflegeplan (zum Beispiel in Verbindung mit einem Freiraumgestaltungs-konzept) dargelegt und erläutert werden.

Dabei finden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungsin-  
tensitäten der Freiflächen unterschiedliche, ökologische Entwick-  
lungsziele und entsprechende Pflegeprogramme Anwendung.

### **3.13 Hinweise auf Dolinen**

Vor Beginn der Baumaßnahme ist ein Baugrundgutachten zu erstellen.

Von einer Bebauung von Dolinenstandorten ist abzusehen.

Maßnahmen zur Sicherung des Baugrundes sind nachzuweisen.

### **3.14 Kanalhausanschlüsse**

Gebäude und Gebäudeteile, die mit ihren Ablaufeinrichtungen un-  
terhalb der Rückstauhöhe liegen, sind mit Hebeanlagen und/oder  
Rückstauverschlüssen zu versehen.

### **3.15 Ableitung von unverschmutzten Niederschlagswässern**

Dach- und Grundstücksentwässerungen sowie Dränunen 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.

Aufgestellt:

Vöhringen, den 19.04.1999  
ergänzt am 1. Okt. 1999



*Kornhuber*  
(Hornberger)  
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Vöhringen, den 12. Okt. 1999



*Kornhuber*  
(Hornberger)  
Bürgermeister