

Gemeinde VÖHRINGEN
 Ortsteil WITTERSHAUSEN
 Landkreis ROTTWEIL

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

" L U P F E R "

1. Änderung und 1. Erweiterung

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "LUPFER" werden durch die "1. Änderung und 1. Erweiterung Lupfer", ersetzt.

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

P L A N U N G S R E C H T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Zahl der Vollgeschosse	4
2.4	Bauweise	4

78628 ROTTWEIL
 Telefon 0741/ 1 22 40

STADIONSTRASSE 27
 Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50

ROTTEWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
 M. RATHGEB DIPL. ING.

W. BLUST DIPL. ING. (FH)

Ziffer	Inhalt	Seite
2.5	Stellung baulicher Anlagen	4
2.6	Herstellen der Verkehrsflächen	4
2.7	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind	5
2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	5
2.9	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	6
2.10	Grünflächen	8
2.11	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	8
2.12	Höhenlage der Verkehrsflächen	8

GEMEINDE VÖHRINGEN
ORTSTEIL WITTERSHAUSEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN

" LUPFER "

1. Änderung und 1. Erweiterung

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 03. 11. 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. 12. 1995 (GBl. 1996 S. 29)
- 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 (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Zulässig sind :

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

**Ausnahmsweise zulässig sind :
gemäß § 4 (3) Nr. 3 BauNVO**

- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.
- Betriebe des Beherbergungswesens

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

- Anlagen für kirchliche Zwecke

**Nicht zulässig sind :
gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO**

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

2.1.2 Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe die das benachbarte Wohnen nicht stören

**Nicht zulässig sind:
gem. § 1 (5) BauNVO**

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

**Nicht zulässig sind:
gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs.2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

2.1.3 Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1 und 2.1.2

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

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig sofern sie nicht im Bereich der nach Ziffer 2.7 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen errichtet werden.

Als Nebenanlagen sind insbesondere zulässig:

- Pergolen, Rankgerüste bis 20 m² Fläche und offene Freisitze
- je ein Gewächs- und je ein Gartenhäuschen zur Unterbringung von Gartengeräten **oder** eine Holzlagerhütte, bis 40 m³ umbauten Raum

Als Nebenanlagen sind unzulässig:

- Hundezwinger
- Oberirdische Gastankbehälter
- Antennen für Rundfunkamateure
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht auf den

nach Ziffer 2.7 dieser Vorschriften freizuhaltenen Flächen errichtet werden.

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

gemäß Planeinschrieb

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

gemäß Planeinschrieb

2.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

2.4.1 Offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO
gemäß Planeinschrieb

2.5 Stellung baulicher Anlagen

Gemäß Planeinschrieb.

2.6 Herstellen der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

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. 2 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 Anla-

gen z. B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe, über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.7.2 Leitungsrechte

Gemäß Planeintragungen.
Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden.

2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.8.1 Allgemeines

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke benötigt, sachgerecht zu lagern.

Nach Abschluß der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, daß die nicht zu überbauenden oder nicht zu befestigenden Grundstücksflächen geschützt werden.

Über die üblichen Baugruben hinaus dürfen diese Grundstücksflächen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

Nachbargrundstücke sind höhengleich aufeinander abzustimmen.

2.8.2 Regenwasserspeicherung

Es wird empfohlen auf den privaten Grundstücken je 100 m² nicht begrünter Fläche mindestens 3 m³ Wasserspeichervolumen herzustellen.

(z. Bsp.: Zisternen)

2.8.3 Öffentliches Gewässer

Pflege der vorhanden bachbegleitenden Heckenstrukturen.

Verjüngung durch abschnittweises "auf den Stock setzen", Länge max. 20 m je Abschnitt und 2-jährigen Rhythmus.

Ergänzendes Anpflanzen von Obstbäumen und standortgerechten Gehölzen.

2.8.4 Privater Entwässerungsgraben

Zur Ableitung von Regenwässern aus Dachflächen ist, in den dortigen Bereichen, ein offener Graben anzulegen und zu unterhalten.

Ein dauerhafter Unterhalt ist durch die jeweiligen privaten Grundstückseigentümer sicherzustellen.

2.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

2.9.1 Baumwiese PFF1 (privat)

Wiesenfläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern.
Auf diesen Flächen ist nur Bodennutzung zulässig.

2.9.2 Pflanzfestsetzung PFF2 (privat)

Je Privatgrundstück sind im gekennzeichneten Bereich ein hochstämmiger Obstbaum und fünf Sträucher, gemäß Pflanzenliste Nr. 1 und Nr. 2, anzupflanzen.

2.9.3 Pflanzfestsetzung PFF3 (öffentlich)

Anlegen einer hochstämmigen Obstbaumreihe, entlang dem Herrenweg, unter Abstimmung mit bestehenden unterirdischen Leitungen.

2.9.4 Pflanzfestsetzung PFF4 (öffentlich)

Pflanzung standortgerechter Hecken entlang dem Gewässer "Herrenweg", gemäß Pflanzenliste Nr. 3.

2.9.5 Pflanzfestsetzung PFF5 (öffentlich)

Anpflanzen von straßenraumgerechten Bäumen.

2.9.6 Pflanzbindung

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und während Bauphasen zu schützen.

2.9.7 Pflanzenliste

Nr. 1 Obstgehölze

• Äpfel

Bohnapfel
Brettacher
Jakob Fischer

• Birnen

Oberösterreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Gelbmöstler
Speierling

Nr. 2 • Sträucher

Haselnuß
eingr. Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Vogelbeere
Heckenrose

**Nr. 3 • Graben-
Uferbepflanzung**

Schwarzerle

Pfaffenhütchen
Faulbaum
Traubenkirsche
Salweide
Grauweide
Traubenholunder

2.10 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) - öffentlich
gem. Planeinschrieb

- Kinderspielplatz (öffentlich)

2.11 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) - öffentlich

gem. Planeinschrieb

2.12 Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (1) BauGB)

Die Höhenlagen der Verkehrsflächen werden im Erschließungsplan festgesetzt.

Aufgestellt:

Vöhringen, den 23.03.1998



Kornhuber
.....
(Hornberger)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Vöhringen, den 28. Juli 1998



Kornhuber
.....
(Hornberger)
Bürgermeister