



Gemeinde Vöhringen
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan “Pfarrstraße“ BBP der Innenentwicklung - § 13a BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
HINWEISE
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



Inhalt

| | |
|---|----|
| I Rechtsgrundlagen | 3 |
| II Planungsrechtliche Festsetzungen | 4 |
| 2.1 Art der baulichen Nutzung..... | 4 |
| 2.2 Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 4 |
| 2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen | 5 |
| 2.5 Flächen für Nebenanlagen..... | 5 |
| 2.6 Flächen für Abfallentsorgung | 5 |
| 2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten | 5 |
| 2.8 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind..... | 5 |
| 2.9 Herstellen von Verkehrsflächen | 5 |
| 2.10 Verkehrsflächen..... | 6 |
| 2.11 Führung von Versorgungsleitungen | 6 |
| 2.12 Öffentliche Grünfläche | 6 |
| 2.13 Bau- und Kunstdenkmalspflege | 6 |
| 2.14 Stellung der baulichen Anlagen..... | 6 |
| 2.15 Pflanzfestsetzungen | 6 |
| 2.16 Regelung der Bauzeiten..... | 7 |
| III Hinweise | 8 |
| IV Örtliche Bauvorschriften | 11 |



I Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändertes Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der aktuell gültigen Fassung.



II Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung dienenden Läden

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs. 2 BauNVO durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Maximale Gebäudehöhe (GH_{max})

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}.) darf das laut Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzte Maß nicht überschreiten.

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}.) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches bzw. der Dachhaut.

2.2.5 Erdgeschossfußbodenfertighöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenfertighöhe wird gemäß Planeintrag über Normal Null (ü.N.N.) festgesetzt. Abweichungen von ± 50 cm sind zulässig.

Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Fertigfußbodens.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise festgesetzt.

2.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind laut Planeintrag durch Baugrenzen festgesetzt.



2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

- 2.4.1 Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze für den ruhenden Verkehr nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 2.4.2 Stellplätze (Garagen/ Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4.3 Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach der Größe der Wohneinheiten. Wohneinheiten unter 50 m² Wohnfläche benötigen mindestens 1 Stellplatz, Wohneinheiten über 50 m² Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze.
- 2.4.4 Im Einfahrtsbereich von der „Pfarrstraße“ werden parallel zur Verkehrsfläche öffentliche Parkplätze festgesetzt.

2.5 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 14 Abs.2 BauNVO)

- 2.5.1 Zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.
- 2.5.2 Nebenanlagen müssen einen Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

2.6 Flächen für Abfallentsorgung

(§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- 2.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden Flächen für die Abfallentsorgung festgesetzt, die auch auf der gegenüberliegenden Seite der Erschließungsstraße realisiert werden können.
- 2.6.2 Pro Mülltonne wird eine Fläche von 1x1m festgesetzt.

2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

- 2.7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden gemäß Planeintrag Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

2.8 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

- 2.8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind laut Planzeichnung zu begrünen.
- 2.8.2 Private Stellplatz- und Hofflächen sind mit einem wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belag auszuführen.
- 2.8.3 Unbeschichtete Metalleindeckungen der Gebäude, insbesondere der Metalle Blei, Kupfer und Zink sind nicht zulässig, da ihr korrosiver Abtrag zu Schwermetallanreicherungen in Böden, Grundwasser und den Sedimenten der Gewässer führt.

2.9 Herstellen von Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

- 2.9.1 Notwendige Aufschüttungen und/oder Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung von Straßenkörpern erforderlich werden, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.



- 2.9.2 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Eingriffe an bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen, angrenzenden Grundstücken, sind entlang den Grundstücken unterirdische Stützbauwerke zu dulden. Straßenbeleuchtungskabel, Straßenlaternen, Masten und Schilder in diesen Bereichen sind in die erforderliche Duldung eingeschlossen.

2.10 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11BauGB)

- 2.10.1 Die an das Plangebiet angrenzende bereits bestehende Verkehrsfläche „Pfarrstraße“ behält ihre Zweckbestimmung.
- 2.10.2 Im Plangebiet wird eine Verkehrsfläche für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr festgesetzt.
- 2.10.3 An den öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- 2.10.4 Im Anschluss an die Wendeverkehrsfläche wird ein wasserdurchlässiger öffentlicher Gehweg festgesetzt.
- 2.10.5 Im nördlichen Bereich wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

2.11 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 2.11.1 Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen o.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden.

2.12 Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- 2.12.1 Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

2.13 Bau- und Kunstdenkmalpflege

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 2.13.1 Im Plangebiet befindet sich ein Kulturdenkmal in der Pfarrstraße 17, Flst.- Nr. 333. Dieses bleibt bestehen und wird als solches festgesetzt und im Plan gekennzeichnet.

2.14 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.14.1 Die festgesetzte Firstrichtung (Pfarrstraße 17, Flst.- Nr. 333) ist einzuhalten. Abweichungen von 15° gegen den Uhrzeiger sind zulässig.

2.15 Pflanzfestsetzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- **Neupflanzung von Bäumen auf öffentlicher Grünfläche (M1)**
Entlang der Zufahrtsstraße „Pfarrstraße“ und im Bereich des angrenzenden Parkplatzes sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen standortgerechte, gebietsheimische Hochstämme I. und II. Ordnung zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- **Neupflanzung von Bäumen auf privater Grünfläche (M2)**
Im Bereich der westlichen, wasserdurchlässigen Zufahrtsstraße sind standortgerechte, gebietsheimische Hochstämme II. und III. Ordnung zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- **Neupflanzung von Gehölzen auf privater Grünfläche (M3)**
Pro Baugrundstück sind mindestens ein heimischer hochstämmiger Laub- oder



Obstbaum, sowie 4 gebietsheimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.16 Regelung der Bauzeiten

Um beim Bau das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist die Rodung von Gehölzen nicht vom 01. März bis 30. September (Brutzeit der Vögel, Schutz Fledermäuse) zulässig (§ 43 Abs. 2 BNatSchG). Abweichungen sind mit dem Landratsamt Rottweil abzustimmen.



III Hinweise

Hinweise zum Artenschutz

- **Verwendung insektenfreundlicher Lampen**

Aus Gründen des Insektenschutzes sind bei der Neuinstallation oder dem Austausch der Außenbeleuchtung sowohl im privaten und öffentlichen Bereich nur insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) zulässig.

- **Artenschutz**

Zur Verbesserung des Lebensraumangebotes für Vögel und Fledermäuse wird empfohlen, an Gebäuden und Bäumen Vogel- und Fledermausnistkästen anzubringen.

Sonstige Hinweise und Empfehlungen

- **Kanalhausanschlüsse**

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

- **Regenrückhaltung**

Nach § 45b Abs. 3 Wassergesetz besteht für neu zu bebauende Grundstücke ein Versickerungsgebot. Stellplätze und Zufahrten sind daher mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

- **Bodenschutz**

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BodSchG) zu berücksichtigen (insbesondere Vermeidung von Verdichtung, sachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens).

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
3. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
4. Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

- **Grundwasserschutz**

Bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert.

Zur Minimierung der Auswirkungen ist der Anteil undurchlässiger Flächen, abhängig vom Grundwassergefährdungspotential, auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Bei Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.



- **Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe**

Was die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe betrifft - auch im Zuge von Bauarbeiten - sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWs zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

- **Wasserversorgung**

In Ergänzung zu den sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. den einschlägigen Fachgesetzen ergebenden Vorgaben, erfolgt nachfolgende allgemeine Empfehlung:

Zur Sicherstellung der zukünftigen Wasserversorgung hinsichtlich Quantität (inkl. Löschwassermenge) und Druck wird auf § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB verwiesen und die Einbeziehung des zuständigen Wasserversorgungsträgers in das Bebauungsplanverfahren empfohlen.

Gleichzeitig wird empfohlen, Ringleitungen anzulegen bzw. vorzusehen.

- **Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzes bei zufälligen Bodenfunden das Regierungspräsidium Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeug, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wird zur gegebenen Zeit nach § 8 Abs. 4 BauGB an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

- **Geotechnik**

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.



Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser von Dachflächen und zur Entlastung der Kanalisation werden Regenwasserzisternen empfohlen.

- Dränungen

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil, als Untere Wasserbehörde, unverzüglich anzuzeigen.



IV Örtliche Bauvorschriften

1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung
siehe Planeinschrieb
- 1.2 Dachaufbauten
Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern und in Wandflächen zulässig.
Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2 **Außenantennen und Versorgungsleitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 2.1 Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

3 **Gestaltung der unbebauten Flächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

4 **Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
- 4.2 Für Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken gelten die Vorschriften des Nachbarschaftsrechts.

5 **Stützmauern**

- 5.1 Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Rahmen des Nachbarrechtes und der LBO zulässig.

6 **Müllbehälterstandorte**

- 6.1 Ihre Türen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen.



Ingenieurteam Oberer Neckar
Ingenieurpartnerschaft Faras & Ohnmacht
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.

Fachbereich Bauleitplanung
M.Sc. (FH) Nadin Rückmann

Satzungsbeschluss: 14.12.2015
Vöhringen, den

.....
(Stefan Hammer)
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Vöhringen, den

.....
(Stefan Hammer)
Bürgermeister