

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

INHALT

1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
1.1	Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen	3
1.2	Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)	4
2.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	4
2.4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	5
2.5	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	5
2.6	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	5
2.7	Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	5
2.8	Mindestmaß für die Größe des Baugrundstücks im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)	5
2.9	Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	5
2.10	Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)	5
2.11	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	6
2.12	Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	6
2.13	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)	6
2.14	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	6
2.15	Fahr- und Gehrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)	6
2.16	Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)	7
2.17	Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)	12
2.18	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)	12
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
3.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	13
3.2	Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	13
3.3	Mindestgebäudelänge der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	14
3.4	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	14
3.5	Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	14
3.6	Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)	15
3.7	Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)	15

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

3.8	Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO).....	15
3.9	Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)	15
4	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB).....	15
5	HINWEISE	15
5.1	Sichtdreiecke	15
5.2	Gutachterlich ermittelte Grundwasserstände	16
5.3	Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen	16
5.4	Geotechnik	16
5.5	Nördlich an den Geltungsbereich angrenzende 110 kV-Leitung	16
	ANHANG – PFLANZEMPFEHLUNGEN	17

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zum Zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 gleichermaßen, sofern explizit nichts anderes festgesetzt ist.

1 RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

1.2 Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.1.1 Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

2.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Ferienwohnungen) sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

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

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Die maximale Traufhöhe (TH max.) der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung des Hauptgebäudes (Hauseingang) erfolgt.

2.3.3 Als oberer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt:

a) bei Satteldächern:

der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

b) bei Flach- und Pultdächern:

der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut des höchstgelegenen Vollgeschosses. Attikageschosse werden dabei nicht zur Berechnung der Traufhöhe herangezogen. Die Höhe des Attikageschosses darf maximal 3,50 m betragen.

2.3.4 Die maximale Gebäudehöhe von oberirdischen Garagen, Carports und Nebengebäuden wird auf 3,00 m - bezogen auf das Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme - begrenzt. Den oberen Bezugspunkt der Gebäudehöhe bildet der höchste Punkt der Dachfläche.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

Es gilt gemäß Planzeichnung die offene Bauweise, wobei im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur Einzelhäuser zulässig sind.

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

2.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

2.6.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch ebenerdige Flächen für Erdterrassen bis zu einer Tiefe von 1,50 m ist auf der gesamten Länge zulässig.

2.6.3 Dachvorsprünge bis 0,80 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten.

2.7 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) der Hauptbaukörper wird gemäß Eintrag in den Baufenstern im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.8 Mindestmaß für die Größe des Baugrundstücks im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 muss die Größe des Baugrundstücks mindestens 950 m² betragen.

2.9 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

2.9.1 Oberirdische Kfz-Stellplätze, oberirdische Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.9.2 Nicht überdachte Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

2.10 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

2.10.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) und (2) BauNVO mit einem Bruttorauminhalt von mehr als 25 m³ sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.10.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) und (2) BauNVO bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind im Allgemeinen Wohngebiet nur hinter der straßenseitigen Baufensterflucht - bezogen auf die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche - zulässig. Bei

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Grundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, sind beide Baufensterfluchten maßgeblich.

2.10.3 Nebenanlagen, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten (wie z.B. Wege), sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

2.11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Sofern keine Festsetzung durch Einschrieb in den Baufenstern gemäß Planzeichnung erfolgt, wird die maximal zulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:

- Zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus
- Eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte und pro Reihenhauseinheit

2.12 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche ist als Rasenfläche auszubilden. Eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken ist nicht zulässig.

2.13 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Das vollständige Abgraben von Untergeschossen ist nicht zulässig. Abgrabungen sind nur bis 0,80 m unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

2.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.14.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszubilden.

2.14.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen erfolgen kann.

2.14.3 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu installieren und auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streu-lichtarm).

2.15 Fahr- und Gehrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Gemäß dem zeichnerischen Teil ist die Fläche R mit einem Fahr- und Gehrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes (AZV) Breisgauer Bucht bzw. des jeweiligen Betreibers des Verbandssammlers zu belasten.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.16 Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

2.16.1 An der Südseite der Gebäude in den Baufenster 01 bis 02, gemäß unten stehender Abbildungen 2 bis 4, muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem offenen Fenster zu den seitlichen oder rückwärtigen Gebäudeseiten (d.h. nach West, Nord oder Ost) ausgerichtet sein.

2.16.2 An den Gebäuden in Baufenster 03 und 04 sind an den in Abbildung 1 (Nummerierung der Baufenster gemäß unten stehender Abbildungen 2 - 4), an denen eine Überschreitung der Anforderungen der TA Lärm vorliegt, nur Räume zulässig, denen kein erhöhter Schutzanspruch in der Nacht zugesprochen werden kann (z.B. in Wohneinheiten Räume, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen geeignet sind oder rein gewerblich genutzte Räume).

Räume in Wohnungen für den dauerhaften Aufenthalt von Personen sind ausnahmsweise zulässig, sofern diese an den betroffenen Fassadenteilen keine offenen Fenster besitzen oder durch bauliche Konstruktionen (z.B. Prallscheiben) eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann.

Alternativ darf der Nachweis auch fachgutachterlich im Einzelfall anhand der konkreten Geräuschsituation erfolgen. Falls dieser Nachweis erbringt, dass die Anforderungen der TA Lärm an der Südseite der Gebäude eingehalten werden, gelten für diese die Festsetzungen unter Ziff. 2.16.1.

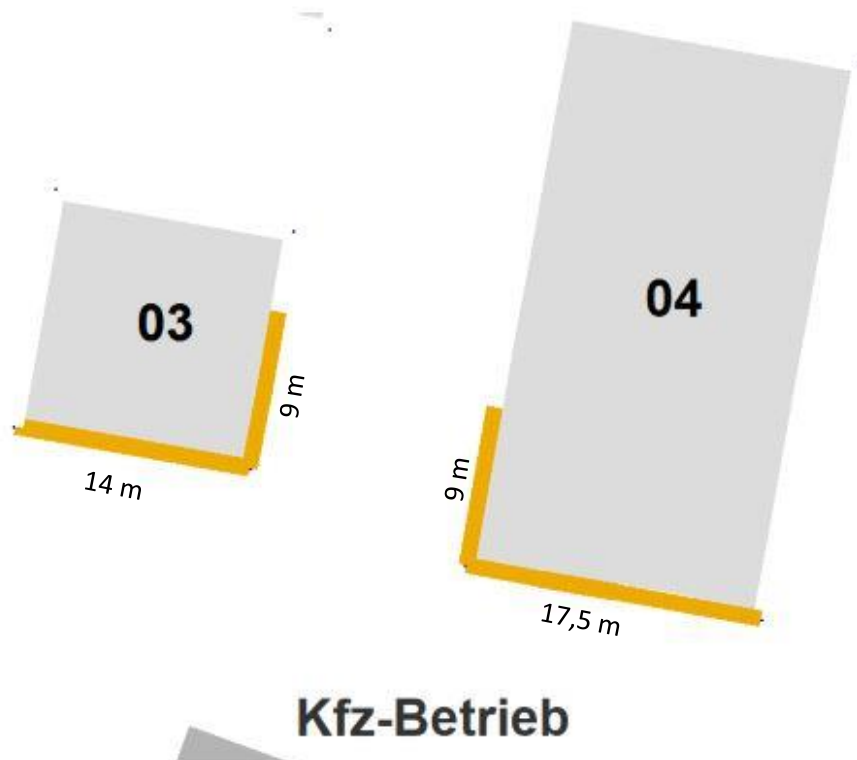


Abbildung 1: Fassadenabschnitte der Baufenster 03 und 04 mit Überschreitung von Spitzenpegeln an den orange markierten Bereichen

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.16.3 Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109-1:2018-01, 7.1 sind zu beachten. Für die von maßgeblichen Außenlärmpegeln von 61 dB(A) und mehr betroffenen schutzbedürftigen Räume sind die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) der Fassaden ist gemäß DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1 zu ermitteln. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind den unten stehenden Abbildungen 2 bis 4 zu entnehmen.

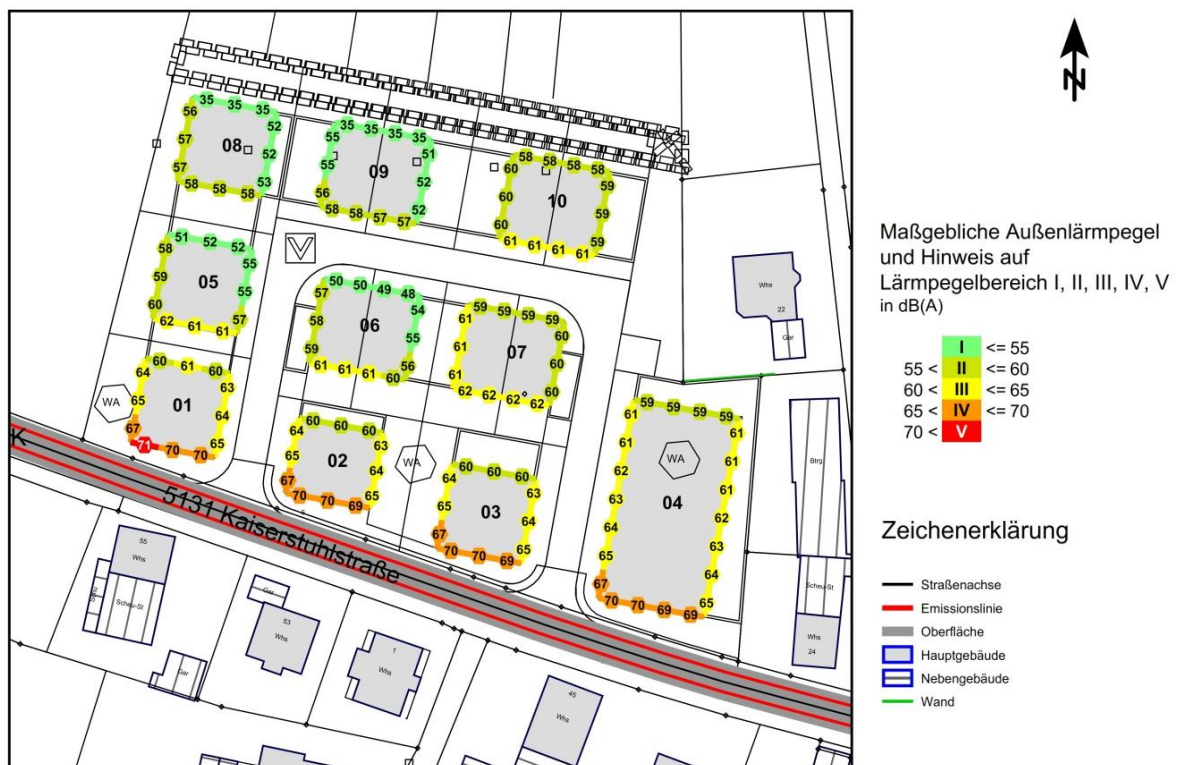


Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel im Erdgeschoss (Straßenlärm nachts; Gewerbelärm tagsüber)

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

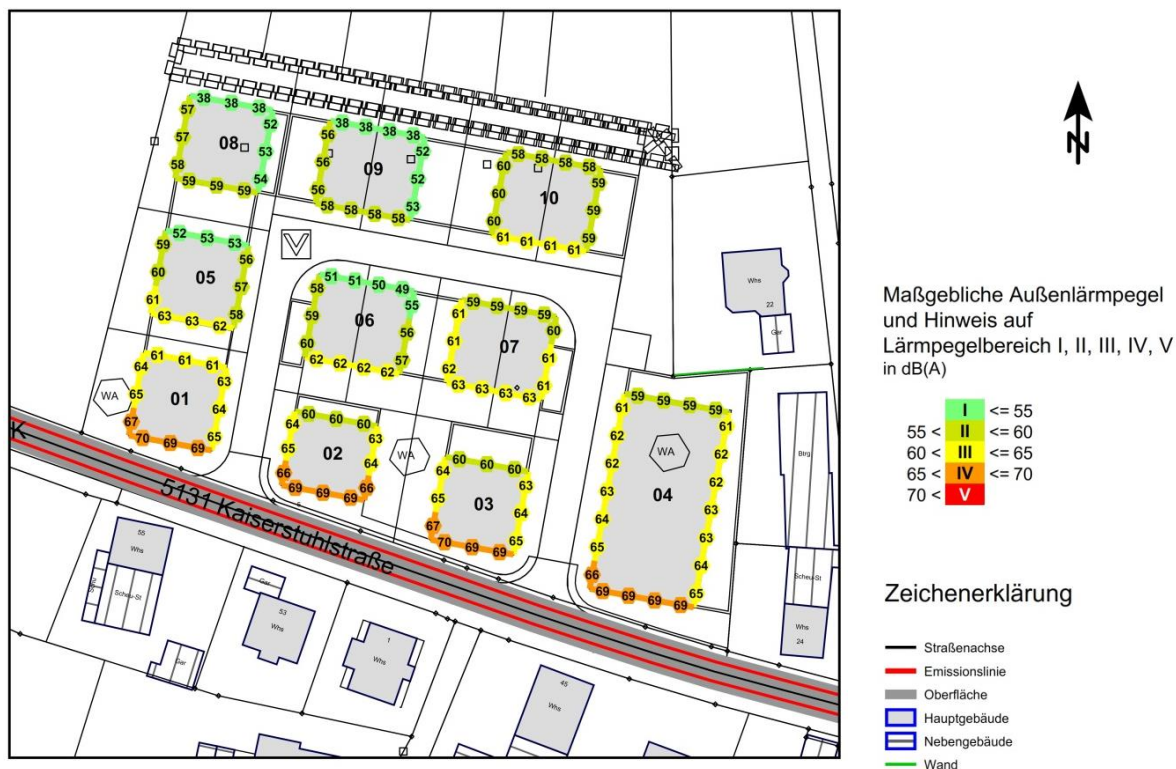


Abbildung 3: Maßgebliche Außenlärmpegel im 1. Obergeschoss (Straßenlärm nachts; Gewerbelärm tagsüber)

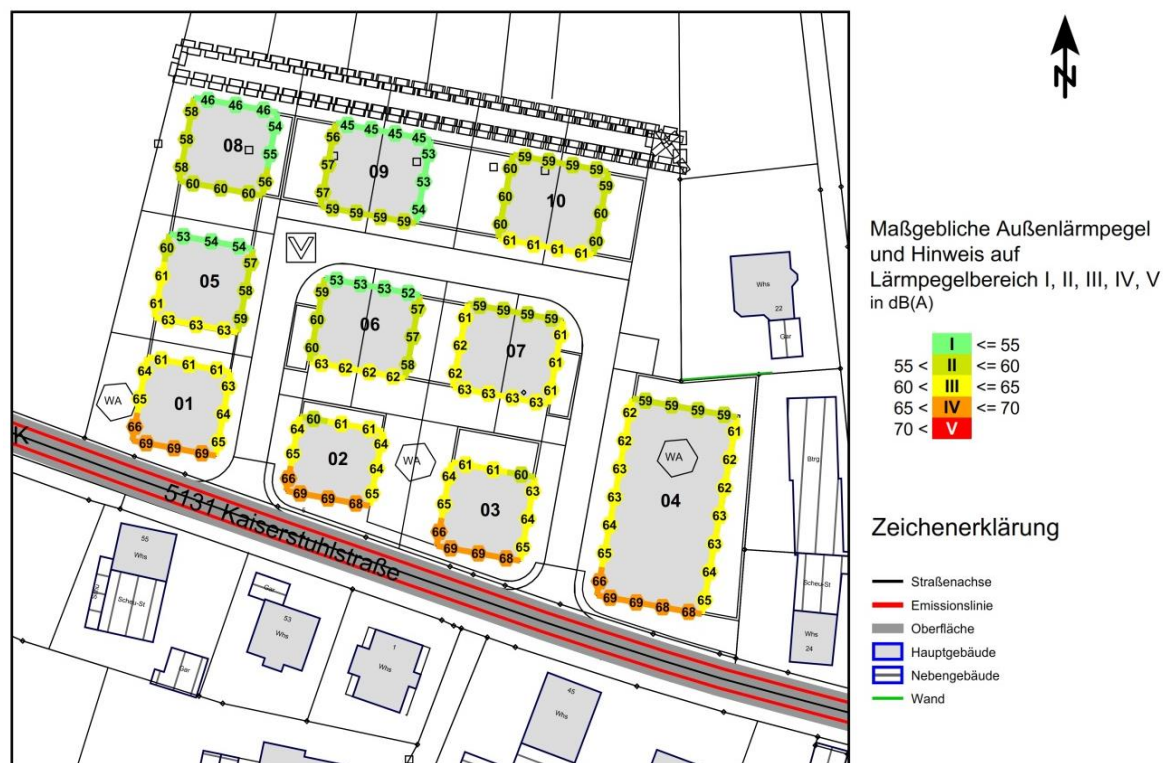


Abbildung 4: Maßgebliche Außenlärmpegel im 2. Obergeschoss (Straßenlärm nachts; Gewerbelärm tagsüber)

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass an einem Fassadenabschnitt geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen, können die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 gesenkt werden.

- 2.16.4** Schlafräume (auch Kinderzimmer), deren natürliche Belüftung nur an Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von 61 dB(A) und mehr erfolgt, sind so mit ausreichend dimensionierten und schallgedämmten technischen Lüftungseinrichtungen auszustatten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend der textlichen Festsetzung eingehalten werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind den oben stehenden Abbildungen 2 bis 4 zu entnehmen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel als 61 dB(A) an einem Schlafraum (auch Kinderzimmer) vorliegen, kann auf die schallgedämmte technische Lüftungseinrichtung verzichtet werden.

- 2.16.5** In Bereichen mit Beurteilungspegeln über 65 dB(A) ist auf Außenwohnbereiche zu verzichten. Die Beurteilungspegel sind den unten stehenden Abbildungen 5 bis 7 zu entnehmen. Außenwohnbereiche können dennoch realisiert werden, wenn durch bauliche Maßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten mit ggf. teilgeöffneten Bauteilen an Balkonen oder Lärmschutzwände an Terrassen sichergestellt wird, dass ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) eingehalten wird.

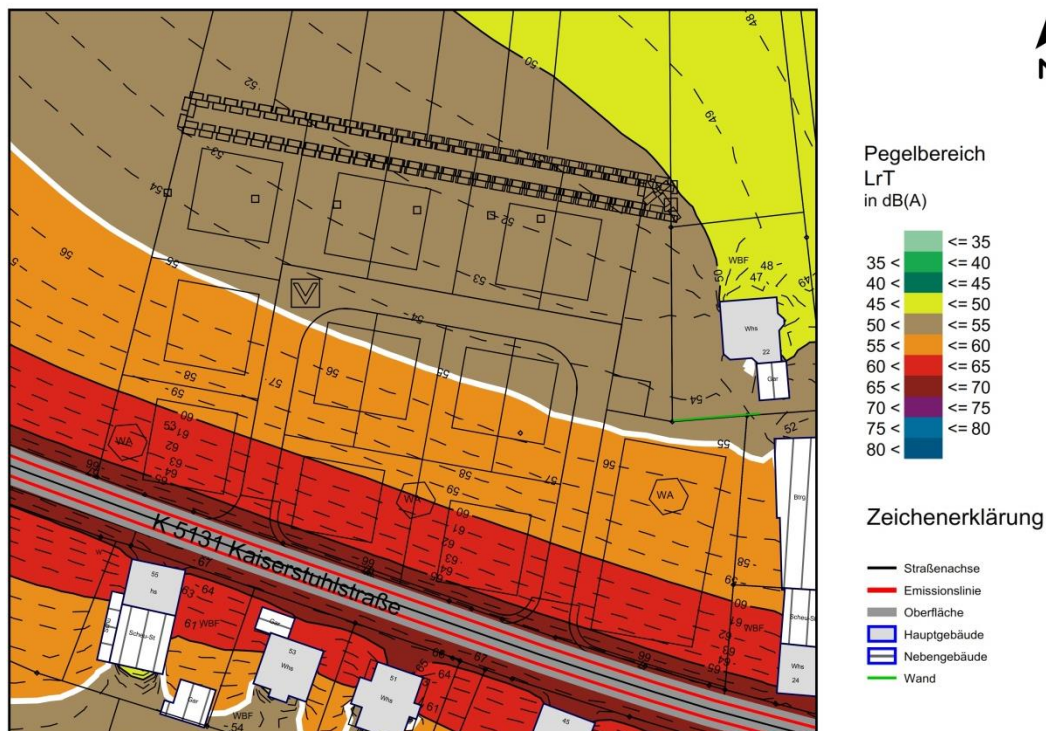


Abbildung 5: Beurteilungspegel im Erdgeschoss (Straßenlärm tagsüber)

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

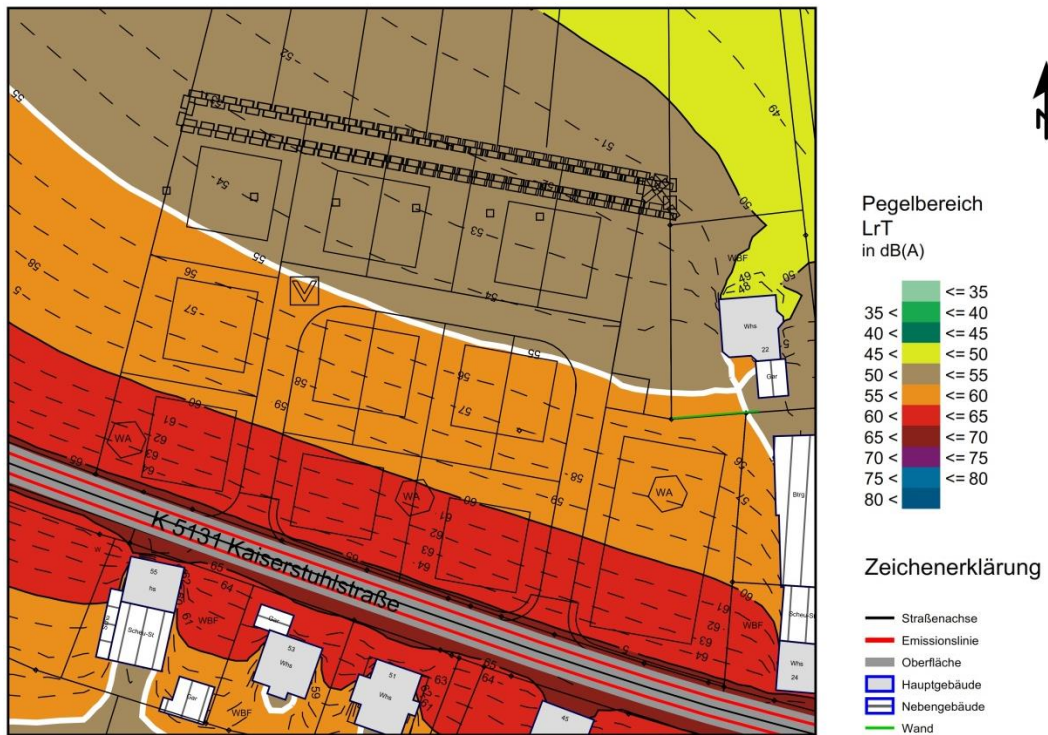


Abbildung 6: Beurteilungspegel im 1. Obergeschoss (Straßenlärm tagsüber)

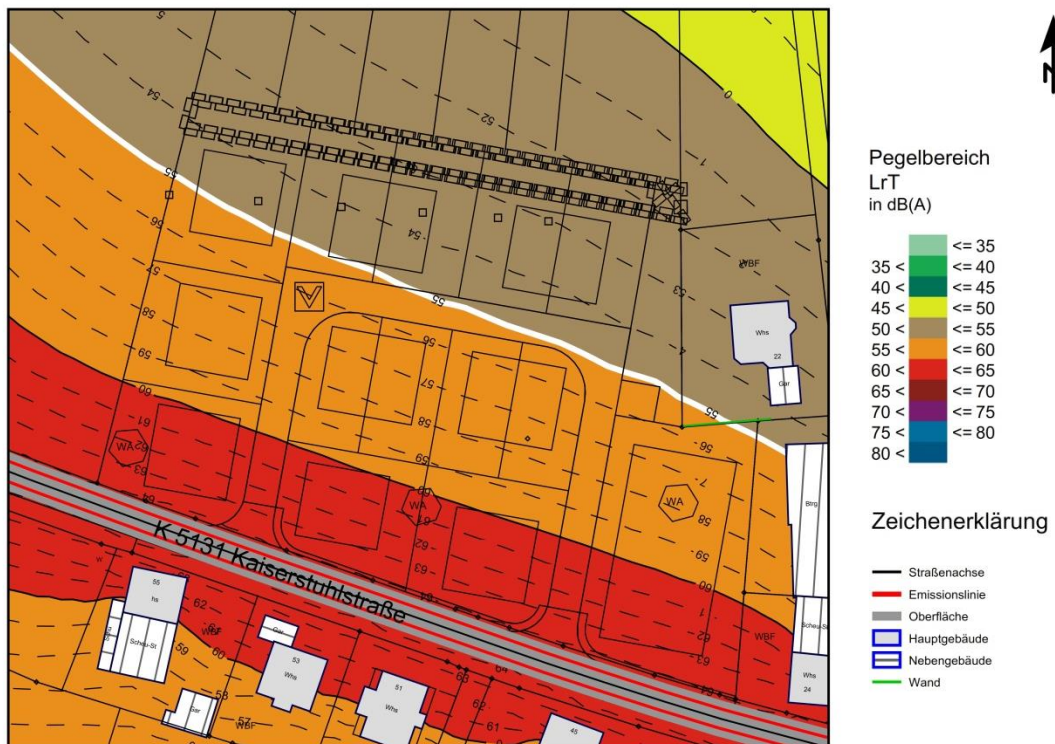


Abbildung 7: Beurteilungspegel im 2. Obergeschoss (Straßenlärm tagsüber)

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) oder weniger an einem Außenwohnbereich vorliegt, kann ein Außenwohnbereich auch ohne bauliche Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden.

Hinweis zu „DIN 4109“: Die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Fassung von Januar 2018) - kann bei der Gemeinde Vörstetten eingesehen werden.

2.17 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pro Grundstück ist 1 Laubbaum (Stammumfang mindestens 10-12 cm) auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Pflanzempfehlungen siehe Anhang.

2.18 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Höhen der Erschließungsstraße (in m. ü. NN) darf nach unten und oben um max. +/- 30 cm abgewichen werden. Als Höhe der Erschließungsstraße gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Fahrbahnmitte.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 3.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind gemäß Einschrieb in den Baufenstern im zeichnerischen Teil auszubilden.
- 3.1.2 Im Plangebiet müssen die Dächer von Doppel- und Reihenhäusern die gleiche Dachform, Dachneigung und Firstrichtung aufweisen.
- 3.1.3 Die Dächer von oberirdischen Garagen und Carports sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer (0° bis 5° Dachneigung) auszubilden und intensiv oder extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude oder für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, genutzt werden.
- 3.1.4 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckungsmaterialien im gesamten Gebiet nicht zulässig. Zur Dacheindeckung dürfen nur Materialien in matter Ausführung verwendet werden.
- 3.1.5 Als Dacheindeckung sind ab einer Dachneigung von 25° ausschließlich rote, braune, graue bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig.
- 3.1.6 Flach- und Pultdächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 8 cm betragen muss. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden.
- 3.1.7 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind auf allen Dächern zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Diese sind direkt, d.h. ohne Aufständering, auf dem Dach anzubringen oder in die Dachfläche zu integrieren und blendfrei auszuführen. Abweichend hiervon ist eine Aufständering von maximal 1,5 m auf Flach- und Pultdächern der Hauptgebäude zulässig, wenn sie von der Außenwand mindestens 1,0 m einrücken. Bei Pultdächern ist eine Aufständering in die Richtung vorzunehmen, in die das Dach geneigt ist. Zudem ist eine Aufständering von maximal 0,5 m auf Dächern von oberirdischen Garagen und Carports zulässig.

3.2 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 3.2.1 Dachaufbauten sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Zu diesen zählen im Sinne dieser Festsetzung Dachgauben und Dacheinschnitte (Negativgauben). Die folgenden gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.
- 3.2.2 Zwerchgiebel und Widerkehren sind nicht zulässig.
- 3.2.3 Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Länge der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

- 3.2.4** Bei Doppelhäusern sind pro Hauseinheit maximal zwei Dachgauben pro Dachseite, bei freistehenden Einzelhäusern maximal drei Dachgauben pro Dachseite zulässig.
- 3.2.5** Dachaufbauten aller Art müssen zum Ortgang bzw. zur Brandwand des Nachbargebäudes einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten aller Art muss mindestens 1,00 m betragen.
- 3.2.6** Die Länge von einzelnen Dachaufbauten darf maximal 3,00 m betragen.
- 3.2.7** Der obere Dachansatz von Dachaufbauten muss mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal zum Hauptfirst gemessen).
- 3.2.8** Der Abstand der Unterkanten von Dachaufbauten muss mindestens 0,60 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen).
- 3.2.9** Dachgauben sind nur im untersten Dachgeschoss zulässig.
- 3.2.10** Bei Installation mehrerer einzelner Dachgauben sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.

3.3 Mindestgebäudelänge der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 muss die Gebäudelänge der Hauptgebäude mindestens 24 m betragen. Maßgeblich sind hierbei die Außenmaße des Gebäudes.

3.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.4.1** Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.4.2** Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

3.5 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.5.1** Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen bezogen auf die Gehwegoberkante nicht höher als 0,80 m sein. Abweichend hiervon sind entlang der Kaiserstuhlstraße, außerhalb der Sichtdreiecke, lebende Einfriedungen auch mit einer Höhe von mehr als 0,80 m bis zu maximal 1,50 m Höhe zulässig.
- 3.5.2** Künstliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind dabei - mit Ausnahme von gemauerten Natursteinmauern - nur mit einer zur Straße hin orientierten Heckenpflanzung zulässig. Künstliche Einfriedungen mit einer zur Straße hin orientierten Heckenpflanzung sowie gemauerte Natursteinmauern sind entlang der Kaiserstuhlstraße, außerhalb der Sichtdreiecke, auch mit einer Höhe von mehr als 0,80 m bis zu maximal 1,50 m Höhe zulässig.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

3.5.3 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Stacheldraht und Gabionen sind nicht zulässig.

3.6 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Antennen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie an der Außenfassade angebracht werden. Der Begriff Außenfassade umfasst auch die Fenster sowie alle Bauteile, die nach außen wirken.

3.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Erdverkabelung auszuführen.

3.8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet ist für Wohnungen

- mit einer Wohnfläche bis 45 m² ein KFZ-Stellplatz pro Wohneinheit
- mit einer Wohnfläche von über 45 m² bis einschließlich 70 m² 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit
- mit einer Wohnfläche über 70 m² 2 Stellplätze pro Wohneinheit

nachzuweisen. Bruchzahlen sind jeweils auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

3.9 Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen ist auf den einzelnen Grundstücken über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen) gedrosselt mit maximal 0,2 l/s je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche dem Regenwasserkanal zuzuführen. Die Rückhalteeinrichtungen auf den Privatgrundstücken sind entsprechend dem oben stehend festgelegten Drosselabfluss für die versiegelten Flächen zu bemessen. Alternativ kann ein Mindestretentionsvolumen vom 2,5 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche angenommen werden. Öffentliche Flächen sind hiervon ausgenommen.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)

Das überplante Gebiet liegt innerhalb des fachtechnisch ausgewiesenen Wasserschutzgebiets WSG Zone IIIB Mauracher Berg - Teningen Allmend.

5 HINWEISE

5.1 Sichtdreiecke

Die durch Sichtdreiecke ausgewiesenen Sichtflächen müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernisse und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtdreiecke zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

5.2 Gutachterlich ermittelte Grundwasserstände

Auf den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) von 200,6 m. ü. NN sowie den höchsten ermittelten Grundwasserstands (HHW) inkl. Sicherheitszuschlag von 201,5 m. ü. NN wird hingewiesen.

5.3 Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen

Es wird darauf hin gewiesen, dass das geplante Wohngebiet in einem von Landwirtschaft geprägten Gebiet liegt und direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt. Hier kann es auch bei Einhaltung einer guten fachlichen Praxis zeitweise zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

5.4 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Löss) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.5 Nördlich an den Geltungsbereich angrenzende 110 kV-Leitung

Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 20,5 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind dem Leitungsträger zur Prüfung vorzulegen. Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.a. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag und Baum- oder Strauchanpflanzungen nicht gestattet. Die Mindestabstände der 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen. Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz (z. B. Kranstellungen für die Errichtung von Gebäuden), insbesondere für die Bebauung der nördlichen Bauflächen, ist frühzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen, da der Kran-Schwenkbereich erfahrungsgemäß mit dem Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kollidieren kann. Des Weiteren ist dem Leitungsträger der Beginn der Bauarbeiten mindestens 14 Tage vorab mitzuteilen.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Gemeinde Vörstetten,

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Lars Brügger
Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Vörstetten übereinstimmen.

Vörstetten,

Lars Brügger
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Vörstetten,

Lars Brügger
Bürgermeister

ANHANG – PFLANZEMPFEHLUNGEN

Gehölze:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus patraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>