

# Gemeinde Wittnau

## Bebauungsplan „In den Haseln Ost“ Bebauungsvorschriften

Textteil:

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Stand: 19.12.2022

(gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)



Inhaltsverzeichnis:

NR		THEMA	Seite
<b>A</b>		<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
	A 1	Art der baulichen Nutzung	3
	A 2	Maß der baulichen Nutzung	3
	A 2.1	Grundflächenzahl	4
	A 2.2	Höhe baulicher Anlagen	4
	A 3	Bauweise	5
	A 4	Zahl der Vollgeschosse	5
	A 5	Überbaubare Grundstücksfläche	6
	A 6	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
	A 7	Stellung der baulichen Anlagen	6
	A 8	KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen	6
	A 9	Nebenanlagen	7
	A 10	Verkehrsflächen	7
	A 11	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	7
	A 12	Führung von Versorgungsleitungen	7
	A 13	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
	A 14	Pflanzgebote	9
	A 15	Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
<b>B</b>		<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
	B 1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
	B 1.1	Dachgestaltung	11
	B 1.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	12
	B 1.3	Sichtbare Wandhöhe	12
	B 1.4	Oberflächengestaltung	13
	B 2	Gestaltung der unbebauten Flächen	13
	B 2.1	Freiflächen	13
	B 2.2	Einfriedungen	13
	B 3	Stellplatzverpflichtung	14
<b>C</b>		<b>Hinweise</b>	<b>14</b>
	C 1	Artenschutz	14
	C 2	Denkmalschutz und Archäologie	15
	C 3	Geotechnik	15
	C 4	Bodenschutz	15
	C 5	Bauen im Grundwasser	16
	C 6	Schutz vor Hochwasser und Starkregenereignissen	17
	C 7	Regenwassernutzungsanlagen	18
	C 8	Löschwasserversorgung	18
	C 9	Landwirtschaftliche Emissionen	18
	C 10	Energiesparende Methoden	18
	C 11	Stromanschluss	19

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **Teil A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch **Gesetz-vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)**
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert Artikel 2 vom 14.06.2021 (BGBl. I 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. 12.2021 (GBl. 2022 S.1)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)

### **A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **A 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

##### **A 1.1.1 Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (einschließlich Ferienwohnungen),
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

### **A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- Grundfläche der baulichen Anlagen oder Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen
- Zahl der Vollgeschosse

---

## A 2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche baulicher Anlagen

A 2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 wird eine maximale zulässige Grundfläche der Gebäude für eine Einzelhaus (E) mit 150 m<sup>2</sup> und für ein Doppelhaushälfte (D) mit 75 m<sup>2</sup> festgelegt. Die maximale Nebennutzflächen für Carports, Zufahrten und Nebenanlagen wird bei einem Einzelhaus (E) mit 100 m<sup>2</sup> und für ein Doppelhaushälfte (D) mit 60 m<sup>2</sup> festgelegt.

A 2.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4, WA 5 und WA 6 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt.

## A 2.2 Höhe baulicher Anlagen

A 2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

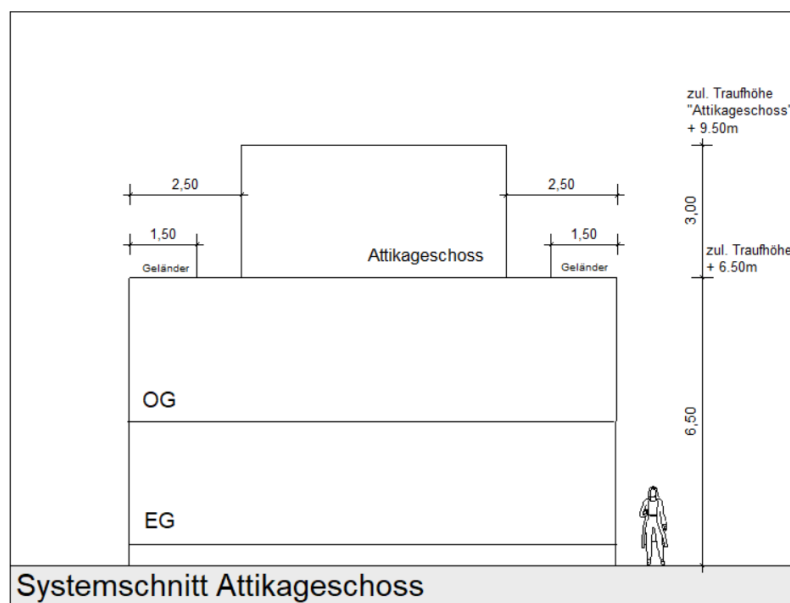
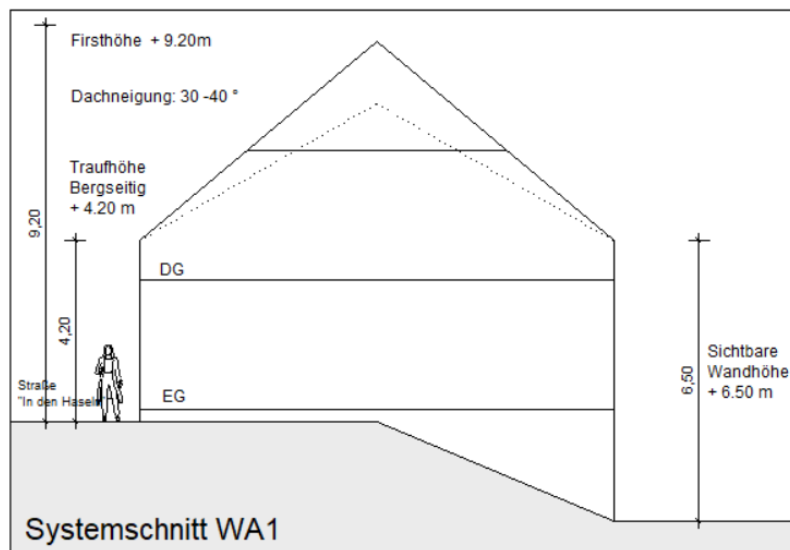
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die maximale Traufhöhe bergseitig (Erschließungsstraße „in den Haseln“) mit 4,20 m festgelegt und die maximale Firsthöhe (Erschließungsstraße „in den Haseln“) mit 9,20 m festgelegt.

A 2.2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 wird die zulässige Traufhöhe mit 6,50 und die zulässige Firsthöhe mit 11,50 m festgelegt.

A 2.2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 darf die zulässige Traufhöhe durch die Traufe bei Pultdächern bzw. die Dachbegrenzungskante bei Flachdächern zurückspringender Attika-Geschosse um bis zu 3,0 m überschritten werden. Für die notwendigen Brüstungsgeländer und Umwehrungen darf die zulässige Traufhöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Zulässigkeit von Vollgeschossen bleibt hier unberührt. Der Rücksprung muss dabei mindestens 2,5 m an allen Gebäudeseiten betragen. Für die Brüstungsgeländer und Umwehrungen der Attikageschosse wird ein Rücksprung von mind. 1,50 m an allen Gebäudeseiten festgelegt.

A 2.2.5 Für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen bestehenden oder geplanten Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes oder der Gebäudeeinheit (Doppelhaushälfte, Reihenhaus), senkrecht zur Straße gemessen, festgesetzt. Als zugehörige Erschließungsstraße gilt die Straße, von der die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt.

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die obere Dachbegrenzungskante (Firsthöhe). Die geplanten Höhen der Straße im Achsverlauf sowie die bestehenden Höhen der Verkehrsflächen, von der eine Erschließung erfolgen kann, sind der Planzeichnung zu entnehmen.



**A 3 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

A.3.1 Die Bauweise ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**A 4 Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)

Die maximale bzw. zwingende Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16, 20 BauNVO, ist der Planzeichnung zu entnehmen

## **A 5 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 (1) Nr. 2 und 9 (3) BauGB, § 23 BauNVO)

- A 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.
- A 5.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie von den Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben und nicht breiter als 5 m sind. Die gesetzlichen Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.
- A 5.3 Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO), Stellplätze und Carports mit ihren Zufahrten (gemäß § 12 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

## **A 6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- A 6.1 Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **A 7 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil mit Darstellung der Firstlinien festgelegt.

## **A 8 Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

- A 8.1 Freistehende und einseitig an das Hauptgebäude angebaute Garagen sind unzulässig. In die Hauptgebäude integrierte Garagen sind zulässig.
- A 8.2 Carports werden definiert, als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- A 8.3 Carports müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
- A 8.4 Tiefgaragen sind zulässig. Sie dürfen maximal 0,80 m über die zugehörige Erschließungsstraße herausragen.

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

- A 9.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind als bauliche Anlagen nur bis zu einem Bruttorauminhalt von 30 m<sup>3</sup> zulässig.
- A 9.2 Die Gesamthöhe von Nebenanlagen als Nebengebäude ist auf 3,0 m begrenzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und die obere Dachbegrenzungskante. Nebengebäude sind nur mit Flachdach bis 5 ° Dachneigung zulässig. Die Dachfläche ist zu begrünen.
- A 9.3 Mit Nebenanlagen als Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster), ist ein Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude für Müll (auch in Kombination mit überdachten Fahrradstellplätzen). Diese müssen lediglich einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

## A 10 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

## A 11 von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)

Die planzeichnerisch dargestellten Sichtfelder zur Weinbergstraße (K4953) müssen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

## A 12 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

## A 13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- A 13.1 Nicht überbaubaren Flächen:  
Die nichtüberbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke müssen

---

Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen begrünt werden.

- A 13.2 Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Hofflächen:**  
Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster, Steinpflaster im Sandbett) auszuführen, dort nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Ausgenommen hiervon sind Flächen die regelmäßig mit Fahrzeugen mit mehr als 7,5 t zulässigem Gesamtgewicht (z.B. Müllfahrzeug) überfahren werden und Flächen im anstehenden Hangbereich. Dort ist zu prüfen inwieweit das Hangmaterial zur Versickerung geeignet ist.
- A 13.3 Retentionszisterne:**  
Der Regenwasserabfluss von den Privatgrundstücken ist auf 0,2 l/s je angefangene 100 m<sup>2</sup> angeschlossener, undurchlässiger Fläche zu begrenzen. Hierfür ist je Baugrundstück eine Zisterne mit gedrosselter, selbsttätiger Entleerung vorzusehen. Der Drosselabfluss erhöht sich analog der undurchlässigen Fläche.  
  
Der volumetrische Nachweis ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs für die fünfjährige Starkniederschlagsreihe zu führen.  
  
Alternativ sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> angeschlossene, undurchlässige Fläche 2 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen bei 0,2 /s Drosselabfluss vorzuhalten.  
  
Für die Gartenbewässerung soll zusätzliches Volumen vorgehalten werden.
- A 13.4 Bauteiloberflächen:**  
Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um Auswaschungen zu vermeiden.
- A 13.5 Beleuchtung:**  
Für die öffentliche Straßenbeleuchtung und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Insekten- und Fledermausfreundliche Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe und einem insektenfreundlichen Spektralbereich um 590 nm (z. B. LED-Lampen) zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss). Es wird empfohlen, bei der privaten Außenbeleuchtung Zeitschaltuhren und Außenschalter zu einzusetzen.

- A 13.6 Bauzeitenbeschränkung Vögel:  
Die den Bauarbeiten vorausgehenden Rodungsarbeiten dürfen nicht während der Vegetationszeit vom 01.03 bis 30.09. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

**A 14 Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)  
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

A 14.1 Bäume:

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche muss ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang (1. oder 2. Ordnung) von 16 – 18 cm gepflanzt werden. Die Laubbäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es werden folgende Arten empfohlen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cercis siliquastrum	Gewöhnlicher Judasbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Malus domestica-Sorten	Regionaltypische Apfelsorten
Prunus avium-Sorten	Regionaltypische Süßkirschensorten
Pyrus calleryana	Stadtbirne
Pyrus communis-Sorten	Regionaltypische Birnensorten
Tilia cordata	Stadtlinde
Acer campestre	Feld-Ahorn
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche

A 14.2 Dachbegrünung:

Flachdächer baulicher Anlagen und Dächer von Nebengebäuden und Carports sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Überdachungen (z.B. Hauseingangsüberdachungen). Die

---

Begrünung soll mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden.

#### A.14.3 Ausführung der Anpflanzung:

Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen. Hinweis: Die Gemeinde Wittnau kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

<b>A 15</b>	<b>Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
-------------	--

#### A 15.1 Schalldämmung der Außenbauteile

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Lärmpegelbereiche.

Schalldämmung der Außenbauteile In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, [2]) von über 62 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausg. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  aufweisen. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

#### A 15.2 Belüftung von Schlafräumen

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die nicht über Fenster auf der lärmabgewandten Seite (bis Lärmpegelbereich II) verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume, die ausschließlich über Fenster an Fassaden ab Lärmpegelbereich III verfügen, mit einer schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m<sup>3</sup>/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämm-anforderungen des Lärmpegelbereichs müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten

Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB (A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Eine Verlagerung auf die jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist möglich.

## **Teil B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlagen

- 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) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S.1)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)

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

#### **B 1.1 Dachgestaltung**

**B 1.1.1** Im WA 1 sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig

- Satteldächer (zweiseitig geneigte Dachformen) mit einer Dachneigung von 30 – 40 Grad. Die Firstlinie kann maximal im Verhältnis von 1/3 zu 2/3 (Senkrecht zur Giebelseite) verschoben sein
- Versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 – 40 Grad. Der Pultdachversatz darf maximal von OK. Dachhaut zu OK. Dachhaut 1,00 Meter betragen.
- Begrünte (extensiv bepflanzte) Satteldächer (zweiseitig geneigte Dachformen) mit einer Dachneigung von 25 – 40 Grad

**B 1.1.2** Im WA2, WA3, WA4, WA 5 und WA 6 sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig

- Satteldächer (zweiseitig geneigte Dachformen) mit einer Dachneigung von 30 – 40 Grad. Die Firstlinie kann maximal im Verhältnis von 1/3 zu 2/3 (Senkrecht zur Giebelseite) verschoben sein
- Versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 – 40 Grad. Der Pultdachversatz darf maximal von OK. Dachhaut zu OK. Dachhaut 1,00 Meter betragen.
- Begrünte (extensiv bepflanzte) Satteldächer (zweiseitig geneigte Dachformen) mit einer Dachneigung von 25 – 40 Grad

---

Flachdächer sind lediglich als Attikageschoss zulässig. Die Dachflächen der Flachdächer müssen extensiv bepflanzt werden. (Gründach). Der Rücksprung des Attikageschosses muss dabei mindestens 2,5 m an allen Gebäudeseiten betragen. Für die Brüstungsgeländer und Umwehrungen der Attikageschosse wird ein Rücksprung von mind. 1,50 m an allen Gebäudeseiten festgelegt.

B 1.1.3 Dächer von, Carports und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung bis 5° zulässig. Die Dachflächen müssen extensiv bepflanzt werden (Gründach)

B 1.1.4 Für die Dachdeckung sollen Material in gedeckten Farbtönen verwendet werden. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

B 1.1.5 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur solaren Energiegewinnung, (Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen).

B 1.1.6 Dachflächen von Doppelhäusern müssen jeweils die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für die betroffenen Doppelhaushälften die Festsetzung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 40°.

## **B 1.2 Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte**

B 1.2.1 Dachgauben sind nur als Schleppdachgauben bis zu einer Breite bis zur Hälfte (50 %) der zugehörigen Wandfläche zulässig.

B 1.2.2 Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 2/3 der jeweils zugehörigen Wandfläche zulässig.

B 1.2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens

- 1,0 m vom Ortgang - horizontal gemessen - ,
- 0,5 m zum Hauptfirst - vertikal gemessen - und
- 1,0 m zwischen mehreren Dachaufbauten und/oder Dacheinschnitten einhalten.

Der Ortgang wird gemessen ab Außenkante Wand. Hinweis: Abstände, die sich aus anderen Vorgaben ergeben (z.B. Brandschutz) sind gesondert zu betrachten.

B 1.2.4 Übereinanderliegende Dachgauben sind nicht zulässig.

## **B 1.3 Sichtbare Wandhöhe**

Im WA 1 ist talseitig eine sichtbare Wandhöhe von max. 6,50 m zulässig. Die sichtbare Wandhöhe ergibt sich aus dem Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Ergeben sich bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche

---

Höhen, so ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage an den Eckpunkten der baulichen Anlage. Maßgebend ist die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens.

## **B 1.4 Oberflächengestaltung**

Außenwände Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird

## **B 2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

### **B 2.1 Freiflächen**

**B 2.1.1** Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Sie sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

**B 2.1.2** Höhenunterschiede zwischen den privaten Grundstücken sind durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 oder flacher zu überbrücken. Stützmauern sind terrassiert mit jeweiligen Höhenversatz bis maximal 0,80 m zulässig. Sie dürfen nur mit Natursteinen und in Form von Trockenmauern (ohne Mörtelfuge) hergestellt werden.

Davon ausgenommen sind technisch, notwendige Stützmauern als Abgrenzung zu öffentlichen Wegen.

**B 2.1.3** Nebenflächen wie Mülltonnenplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen, Mülltonnenplätze sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind zu begrünen

### **B 2.2 Einfriedungen**

**B 2.2.1** Zu den Straßenräumen sind Holzzäune (senkrechte Gliederung) Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune bis auf eine Höhe von 1,00 m vom Boden gemessen zulässig. Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune sind dabei mit Rankpflanzen oder mit Hecken zu hinterpflanzen.

**B 2.2.2** Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen, sowie Grundstückseinfriedungen entlang des öffentlichen Fußwegs, sind nur gemeinsame Holzzäune (in senkrechter Gliederung), Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune bis auf eine Höhe von 1,80 m vom Boden gemessen

---

zulässig. Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune sind dabei mit Rankpflanzen oder mit Hecken zu hinterpflanzen.

- B 2.2.3 Um die Durchlässigkeit für kleine Säugetiere zu erhalten wird vorgeschrieben, dass Zäune mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zwischen Boden und Zaun auszuführen sind.

### B 3 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Stellplätze wie folgt herzustellen.

- bei Wohnungen unter 50 qm 1 Stellplatz pro Wohneinheit
- bei Wohnungen über 50 qm bis unter 70 qm 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und
- bei Wohnungen über 70 qm 2 Stellplätze

Bruchteile einer Kfz-Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

## C HINWEISE

### C 1 Artenschutz

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) lediglich außerhalb der Brutperiode von Vögeln zulässig, also vom 01.10. bis zum 28./29.02. eines jeden Jahres. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume und Gebäude vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/ Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen Gebäude ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar abgerissen werden sowie Bäume ausschließlich in diesem Zeitraum gerodet werden. Sollten Gebäudeabrisse oder Baumrodungen zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar abdeckt, müssen die betroffenen Gebäude und Bäume unmittelbar vor dem Abriss durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Abrissarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Um eine Verletzung oder Tötung von Fledermaus-Individuen im Zuge der Baufeldfreimachung zu vermeiden, sollten die bestehenden Holzstapel mit größter Vorsicht abgetragen werden. Siedlungsgebundene Arten wie „Haussperling“ und „Mehlschwalbe“ könnten von den Baumaßnahmen profitieren. Daher wird angeregt, bei neu zu errichtenden Gebäude Brutstrukturen für die genannten Arten und zudem

---

ausreichend große und nahe gelegene Nahrungshabitate zu etablieren. Hierzu wird auf die Broschüre „Artenschutzmaßnahmen am Haus“ für Vögel und Fledermäuse (<http://www.artenschutz-am-haus.de/>) hingewiesen, sowie eine insektenfreundliche Gestaltung der privaten Grünflächen mit gebietsheimischen und blütenreichen Gehölzen empfohlen.

## **C 2 Denkmalschutz und Archäologie**

Im Plangebiet sind derzeit keine bekannten archäologischen Kulturdenkmale oder Prüffälle gem. § 2 DSchG betroffen. Sollten dennoch bei der Durchführung der Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, 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](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

## **C 3 Geotechnik**

Der Oberboden besteht aus einem, tonig-sandigen, teilweise schwach kiesigen, humosen, durchwurzelt Schluff. Er ist überwiegend schwach feucht und besitzt eine Mächtigkeit von 0,3 m bis 0,6 m. Unter dem Oberboden folgen bindige Serien aus, schluffigen, bereichsweise kiesigen Tonen sowie aus, feinsandigen, bereichsweise tonigen Schluffen. Die geologische Karte weist im Plangebiet Abschwemmmassen aus.

Für die einzelnen Bauwerke/ Gebäude wird eine Baugrundhauptuntersuchung nach DIN 4020 zur Klärung der Untergrundtragfähigkeiten, Bodenschichten und Konsistenzen sowie der Gründungs-/ Abdichtungsmaßnahme empfohlen. Nach DIN EN 1997-1 ist spätestens nach dem Aushub der Baugruben von einem Sachverständigen für Geotechnik zu prüfen, ob die vorliegend getroffenen Annahmen über die Beschaffenheit des Baugrunds und über den Verlauf der die Gründung tragenden Schichten in der Gründungssohle zutreffen.

## **C 4 Bodenschutz**

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bundesbodenschutz- und Altlastengesetz. Nach § 1 und § 7 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu achten. Allgemeine Bestimmungen Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden "abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes

---

unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern). Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## **C 5      Bauen im Grundwasser**

Das Bauen im Grundwasser und - soweit wie möglich auch - in dessen Schwankungsbereich ist im Interesse des Grundwasserschutzes und der Bauherren zu vermeiden. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb grundsätzlich so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Für die Erlaubnis zum Bauen im Grundwasser ist eine Prüfung des Einzelfalles erforderlich. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens

---

erforderlich. Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Folgende wasserrechtlichen Tatbestände könnten tangiert sein:

Das Errichten von Gebäude im Grundwasser ist ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die dafür bestimmt oder geeignet sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG)

Bauwasserhaltungen stellen je nach Ausführung die Entnahme, das Zutage Leiten oder das Ableiten von Grundwasser dar (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 WHG)

## C 6 Schutz vor Hochwasser und Starkregenereignissen

Nach der Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW) liegt das Plangebiet nicht in einem Überflutungsbereich. Da der Untergrund aus bindigem Boden (Hangmaterial) mit geringer Durchlässigkeit besteht, ist bei Niederschlagsereignissen mit Stauwasser bis zur bzw. an der Geländeoberkante zu rechnen.

In der Sitzung der Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental am 20.12. 2018 wurde die Erstellung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements für die Gemeinden Au, Horben, Merzhausen und Wittnau beschlossen und beauftragt. Für die Gemeinde Wittnau werden entsprechende Lösungen erarbeitet.

Um Starkniederschlagsereignisse künftig besser ableiten zu können, wurde mit dem Landratsamt FB Hochwasserschutz und Starkregen für das Plangebiet „In den Haseln Ost“ besprochen, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen den bestehenden Gehweg der Straße „In den Haseln“ umzubauen. Dabei soll der Gehweg einen Hochbord mit 12 cm Anschlag erhalten (in Einfahrtbereichen Rundbord mit 4 cm Anschlag). Der Gehweg selbst erhält eine Querneigung von 2,5 % zur Straße hin. An dem abgrenzenden Tiefbord mit 8 cm Anschlag sollte außerhalb der Einfahrtbereiche festgehalten werden. Die Zufahrten zu den geplanten Grundstücken wären seitens der Eigentümer bei Bedarf zusätzlich zu schützen. Durch die zuvor beschriebenen Maßnahmen kann bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen das abfließende Niederschlagswasser, welches im Regenwasserkanal keine Aufnahme über die Straßeneinläufe findet, über die Straße „In den Haseln“ in südlicher Richtung, Richtung Bettlerpfad und die talseitigen Wiesen abgeleitet werden

Die Flächen des neuen Baugebietes „In den Haseln Ost“ sind in den Berechnungen der Regenwasserabflussmengen mit einem rechnerischen Spitzenwert am Auslauf 2 mit 1.212 l/s, im GEP mit enthalten.

Zum Objektschutz innerhalb des Baugebietes wird folgendes empfohlen:

- Errichtung wasserdichter Keller (z. B. weiße Wanne) zur Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nichtstauendes Sickerwasser.

- 
- Einbaumaßnahmen zum Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz.
  - Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
  - Da gem. § 37 WHG nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig sind, dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

## C 7 Regenwassernutzungsanlagen

Die Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet, sie dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de> heruntergeladen werden. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.

## C 8 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt. Es ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/h bzw. 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1- 4). Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

## C 9 Landwirtschaftliche Emissionen

Es grenzen landwirtschaftliche Flächen an, von denen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) ausgehen können, welche als ortsüblich hinzunehmen sind.

## C 10 Energieeinsparende Methoden

Die Gemeinde Wittnau spricht sich aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes ausdrücklich für ein energiesparendes Bauen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien aus. Auf die Novellierung des Klimaschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg mit der Solarpflicht für Wohngebäude ab 01. Mai 2022 wird explizit hingewiesen.

---

## C 11 Stromanschluss

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen des Energieversorgers *Energiedienst bzw. ED Netze* und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Für die Planung und Bauvorbereitung der Leitungsnetze, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist eine angemessene Vorlaufzeit erforderlich. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der *Energiedienst Rheinfelden (Baden), Schildgasse 20, 79618 Rheinfelden*, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Wittnau, den

Breisach, den

Bürgermeister Jörg Kindel

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 Wittnau übereinstimmen.

Wittnau, den

Bürgermeister Jörg Kindel

### 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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

Wittnau, den

Bürgermeister Jörg Kindel