



# 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ und Erlass der örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Satzung  
Deckblatt  
Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften  
Begründung

Stand: 20.03.2023

Fassung: Satzung



## **SATZUNGEN DER GEMEINDE WITTNAU**

über

- a) die 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“**
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Wittnau hat am 20.03.2023

- a) die 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“, sowie
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 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 S. 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **§ 1**

#### **Gegenstand der Änderung**

Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ ist der Bebauungsplan „Ortsetter und Eck“ in der Fassung der 4. Änderung vom 23.05.2015. Gegenstand ist ferner der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“.

## § 2

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck ”

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt vom 20.03.2023).

## § 3

### Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung

- wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt geändert.
- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich neu gefasst.
- werden die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich neu erlassen.

## § 4

### Bestandteile der Änderung

1. Die 5. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:
  - a) dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung  
(Deckblatt M 1:1.000) in der Fassung vom 20.03.2023
  - b) den neu erlassenen planungsrechtlichen Festsetzungen  
für den Deckblattbereich (textlicher Teil) in der Fassung vom 20.03.2023
2. Die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus:
  - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil  
(Deckblatt M 1:1.000) in der Fassung vom 20.03.2023
  - b) den neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften  
(textlicher Teil) in der Fassung vom 20.03.2023
3. Beigefügt ist die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 20.03.2023

## § 5

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO ergangenen nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften

Ziffer 2.1 (Dächer),

Ziffer 2.3 (Einfriedungen und Mauern)

Ziffer 2.4 (Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke)

zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 6

### Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ sowie der Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich der 5. Änderung treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Wittnau, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Jörg Kindel, Bürgermeister

#### Ausfertigungsvermerk:

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

Wittnau, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Jörg Kindel, Bürgermeister

#### Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. \_\_ am \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

Die 5. Bebauungsplanänderung wurde damit am \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ rechtsverbindlich.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften vom 20.03.2023 beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ und werden vollständig neu erlassen. Ergänzend zu dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten damit folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 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 S. 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

#### Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 (2) Nr.2 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 (3) Nrn. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert
  - der Grundflächenzahl (GRZ),
  - der Geschossflächenzahl (GFZ)
  - und den zulässigen Vollgeschossen.

#### Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§ 9 (1) BauGB, §§19, 20 BauNVO)

- 1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gelten die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 402,0 m ü NHN festgesetzt. Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk und der Oberkante Dachhaut bestimmt. Die Traufen von Dachaufbauten und Zwerchhäusern dürfen die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.
- 1.2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 407,5 m ü NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch den obersten Punkt der Dachfläche bestimmt.
- 1.2.5 Solaranlagen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschreiten.
- 1.2.6 Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze dürfen ausgehend von der Rohfußbodenhöhe (RFH) ihrer untersten betretbaren Ebene als unterem Bezugspunkt bis zum obersten Punkt ihrer Dachfläche maximal 3 m hoch sein. Die Höhenlage der RFH darf das arithmetische Mittel der Geländehöhen nach Herstellung der Baumaßnahme an den Ecken der jeweilige Nebenanlage nicht übersteigen. Sockel- und Stützmauern unter der RFH dürfen die Geländehöhe nach Herstellung der Baumaßnahme an keinem Punkt um mehr als 0,8 m überschreiten.
- 1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden definiert durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) mit dem Einschrieb TG sind nur bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), und deren Zufahrten sowie oberirdisch offene Stellplätze (Kfz und Fahrrad) und Spielplätze zulässig (siehe Ziffer 1.8.2).
- 1.5 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12,14 und 23 BauNVO)
- 1.5.1 Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Kfz-Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze (überdachte und nicht überdachte) und Spielplätze sind auch zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Nicht überdachte Freisitze und Terrassen sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.5.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.6 **Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)  
Selbstständige Aufschüttungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

- 1.7 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten (ausgenommen Tiefgaragenein- und -ausfahrten) sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Mittlerer Abflussbeiwert  $\leq 0,75$ ; z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Rasengitter, Schotterrasen) auszuführen.
- 1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.7.3 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung 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.
- 1.8 **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
- 1.8.1 Im Plangebiet sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 500 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) und 2 standortgerechte Sträucher zu pflanzen (siehe Baumartenliste in den Hinweisen).
- 1.8.2 Flachdächer von Tiefgaragen sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mind. 35 cm (zuzüglich Drainschicht) herzustellen und zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Spielplatzflächen und offenen Kfz-Stellplätzen ist zulässig.
- 1.8.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm herzustellen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Bei Abgang ist die Begrünung zu ersetzen. Ausgenommen von der Pflicht zur Begrünung sind Dachflächen, die zur solaren Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen) genutzt werden.
- 1.8.4 Bereits vorhandene, der Baumartenliste in den Hinweisen entsprechende Bäume, werden angerechnet.
- 1.8.5 Für alle Pflanzfestsetzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches als Ersatz ein vergleichbarer, standortgerechter Laubbaum oder Strauch nachzupflanzen ist.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) werden folgende örtliche Bauvorschriften neu erlassen:

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen:

- 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### 2.1 Dachformen und Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### Dachformen

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 50° zu errichten. Die Satteldächer sind in roten bis rotbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen herzustellen.
- 2.1.2 Die Dächer von Garagen, Tiefgaragen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.
- 2.1.3 Wellfaserzement, Dachpappe und offene Bitumenbahnen sind nicht zulässig.
- 2.1.4 Im gesamten Plangebiet sind Dachbegrünungen und die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen. Sie dürfen bei Dachneigungen ab 10 ° nicht aufgeständert sein.

#### Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser

- 2.1.5 Die Länge von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchhäusern darf insgesamt nicht mehr als 1/2 der Dachlänge betragen.
- 2.1.6 Übereinander liegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.1.7 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser sind mit einer Dachneigung von 15° - 40° zu errichten.
- 2.1.8 Der Mindestabstand zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchhäusern untereinander muss mindestens 1,00 m betragen.

### 2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,8 m sein. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Sockel, Gabionen, u.ä.) sind nicht zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante.
- 2.2.2 Draht- und Maschendrahtzäune sind im gesamten Plangebiet nur zulässig in Verbindung mit einer Hecken-Hinterpflanzung.
- 2.2.3 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

2.2.4 Einfriedigungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

2.3 **Müllstandorte** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Freistehende Müllbehälter 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 – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

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

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Grünflächen zu gestalten, mit Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

**Folgende Hinweise werden für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ ergänzt bzw. ersetzt:**

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) 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) 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.

#### **3.2 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Bodenverwertung), für die (Weiter)Verwertung zu beachten und anzuwenden.
- Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.
- Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.
- Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Ober- und Unterboden sind schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt,

Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.

- Zwischenzulagernder Boden (z.B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 zu vermeiden.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z. B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).
- Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639, DIN 19713) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.
- Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinenteknik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu entfernen.
- Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten -

wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc. - der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.

- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.
- Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.
- Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.
- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik, z.B. mit einem Stechhubblocker, zu beseitigen. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### 3.3 Regenwasser

Auf Grund der begrenzten Leistungsfähigkeit der bestehenden Ortskanalisation und des Gewässers sollte möglichst eine gezielte Rückhaltung mit Drosselung (z.B. durch die Festsetzung von Retentionszisternen; § 74 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung - LBO) des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers für die nachverdichtete Bebauung erfolgen.

Dazu ist die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen.

Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche betragen und der Drosselabfluss sollte auf max. 0,5 l/s begrenzt werden.

### 3.4 Starkregen

Für die Gemeinde Wittnau liegen Starkregengefahrenkarten vor. Diese zeigen auf, dass es auf der nördlich verlaufenden „Schönbergstraße“ bei allen drei betrachteten Starkregen-Szenarien zu Abflüssen von West nach Ost kommt. Gerade in Bezug auf die geplante Tiefgarage sollte deshalb darauf geachtet werden, dass die Zufahrt zu der Tiefgarage so ausgestaltet wird, dass das wild abfließende Niederschlagswasser nicht in die Tiefgarage eindringen kann. Es können auf Grund der Geländeneigung zudem erhebliche Fließgeschwindigkeiten auftreten

### 3.5 Rettungswege

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 (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO). Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen. Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.

### 3.6 Geotechnik

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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.7 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

### 3.8 Baumarten

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen werden folgende Arten empfohlen (dabei handelt es sich um gebietsheimische Bäume und Sträucher, die mit einer trockenen und mäßig trockenen Bodenfeuchte zurechtkommen):

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hänge-Birke (*Betula-pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Edelkastanie (*Castanea sativa*)
- Roter Hartriegel (*Cornus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europeaus*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

- Zitterpappel, Espe (Populus tremula)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Echter Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Echte Hunds-Rose (Rosa canina)
- Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Speierling (Sorbus domestica)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Feld-Ulme (Ulmus minor)
- Wolliger Schnellball (Viburnum lantana)

Neben den genannten Arten wird v.a. auch die Verwendung von Alten Obstsorten empfohlen. Beispiele für Äpfel sind: Rheinischer Bohnapfel, Antonowka, Bittenfelder, Blumberger Langstiel, Danziger Kantapfel, Hauxapfel, Leibserdinger Langstiel, Roter Bellefleur, Sonnenwirtsapfel, Champagner Renette und Maunzenapfel. Beispiele für Birnen sind: Schweizer Wasserbirne; Grüne Jagdbirne, Gute Graue und Junkerbirne. Bei den Birnen ist das Problem mit dem Befallsdruck durch Feuerbrand zu beachten.

Gemeinde Wittnau, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Jörg Kindel, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

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

Wittnau, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Jörg Kindel, Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. \_\_ am \_\_.\_\_.\_\_\_\_.  
Die 5. Bebauungsplanänderung wurde damit am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ rechtsverbindlich.

**INHALT**

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass und Ziel.....	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs .....	3
1.3	Planungsverfahren.....	4
1.4	Verfahrensablauf .....	5
1.5	Flächennutzungsplan .....	5
<b>2</b>	<b>Inhalte der Änderung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Änderungen zeichnerischer Teil .....	7
2.2	Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen .....	8
2.3	Erlass örtlicher Bauvorschriften für die Geltungsbereiche der 5. Änderung .....	12
2.4	Änderungen bei den Hinweisen und nachrichtliche Übernahme .....	14
<b>3</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Erschliessung, Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten.....</b>	<b>15</b>

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Planungsanlass und Ziel

Der Bebauungsplan „Ortsetter und Eck“ trat am 13.08.1971 mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamtes vom 28.07.1971 in Kraft. Seit her wurde er bereits vier Mal geändert, zuletzt im Jahr 2015. Bei allen vier Änderungen wurden jeweils für einen kleinen Teilbereich die Inhalte der Planung geändert und die Bebaubarkeit den aktuellen Erfordernissen angepasst, wofür der Ursprungsplan jeweils mit einem Deckblatt für den Teilbereich überlagert wurde. Darüber hinaus wurden weitere Teile des Bebauungsplans vollständig durch neuere Bebauungspläne überlagert. Ziel der Änderungen und Überlagerungen war es dabei immer, das Plangebiet so zu bebauen, dass zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung gestellt werden konnte.

Nun ist wieder ein Grundstückseigentümer an die Gemeinde mit dem Wunsch herangetreten, auf zwei Grundstücken die bestehende Bebauung abzubauen und durch eine gemeinsame, größere Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Hier sollen vor allem kleinere und mittlere Wohnungen entstehen, die barrierearm erreicht werden können, so dass vor allem älteren Menschen in der Gemeinde ein attraktives Angebot gemacht werden kann. Die geplanten Wohnungen sollen als 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen errichtet werden, die alle über einen Aufzug erreicht werden können. Für das Vorhaben zur Errichtung von 8 Wohnungen und 23 oberirdischen Stellplätzen wurde Ende 2021 ein Bauantrag eingereicht, für den bereits im März 2022 eine Baugenehmigung erteilt wurde.

Im Nachgang dazu wurden die Pläne durch den Investor nochmals konkretisiert und ein Antrag zur Änderung der erteilten Baugenehmigung beim Landratsamt eingereicht. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Optimierung der Nutzbarkeit der Gebäude, sollen nun bei gleichbleibender Kubatur des Gebäudes im Dachgeschoss und im Untergeschoss weitere Aufenthaltsräume errichtet werden und statt 8 nun insgesamt 12 Wohnungen entstehen. Nach Auffassung des Landratsamtes ist diese geänderte Planung nun nicht mehr auf Basis des Bebauungsplans von 1971 und dessen letzter Änderung für das vorliegende Grundstück von 2001 genehmigungsfähig, da die 1971 festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 damit überschritten wäre. Denn nach § 20 (2) BauNVO 1968, die für den Bebauungsplan von 1971 gilt, sind bei der GFZ-Berechnung auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Nicht-Vollgeschossen (Souterrain und Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen. Eine Befreiung von dieser Vorschrift hält das Landratsamt nicht für zulässig und schlägt daher eine Bebauungsplanänderung vor, um den Ausbau des Dachgeschosses und des Souterrains zu Wohnraum zu ermöglichen. Es soll eine Umstellung des Bebauungsplans auf die aktuell gültige BauNVO 2017 erfolgen, nach der für die GFZ nur die Vollgeschosse maßgeblich sind, so dass zusätzliche Wohnungen im Dachgeschoss und im Souterrain sich nicht auf die GFZ-Berechnung auswirken. Diese Änderung gilt bereits seit der BauNVO von 1990.

Die Gemeinde Wittnau steht den geänderten Plänen positiv gegenüber, da sie erstens zu mehr Wohnraum führt und zweitens zugleich die Stellplatzsituation überarbeitet wurde. Sollten im Rahmen der ersten, bereits genehmigten Planung 23 Stellplätze oberirdisch errichtet werden, sehen die Planungen nun vor, einen Großteil der Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, so dass zwischen der neuen Bebauung und der Schönbergstraße nun Teile des Plangebiets begrünt werden können. Um diese Tiefgarage planungsrechtlich zu ermöglichen und die Begrünung

zwingend festzusetzen, bedarf es ebenfalls der Anpassung des Bebauungsplans. Denn während die für den Plan von 1971 maßgebliche BauNVO 1968 noch keine Beschränkung der zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen vorsah, so dass neben der Grundflächenzahl für die Hauptgebäude von 0,4 eine vollflächige Gesamtversiegelung bis zu 100% der Grundstücksfläche möglich war, beschränkt die aktuelle BauNVO 2017 quantitativ die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen und verhindert damit eine Vollversiegelung.

Dementsprechend soll der Bebauungsplan von 1971 nun erneut geändert werden. Ziel der vorliegenden 5. Änderung ist es, die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bauvorhabens formal vollständig neu zu erlassen und dafür wiederum ein eigenständiges Deckblatt zu beschließen, wobei jedoch die Inhalte des alten Bebauungsplans so weit wie möglich übernommen werden sollen, so dass sich die neue Bebauung weiterhin in die Umgebung einfügt und zum anderen der Grundsatz der Gleichbehandlung gewahrt bleibt. Die bereits genehmigte Kubatur und Gestaltung des geplanten Gebäudes dienen dabei als Maßstab.

Im Bebauungsplan von 1971 wurden nach damaliger Rechtslage die planungsrechtlichen Festsetzungen zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften aufgestellt und gemeinsam als Satzung beschlossen. Dies ist heute rechtlich nicht mehr zulässig, weshalb die örtlichen Bauvorschriften als eigenständige Satzung für den Geltungsbereich der 5. Änderung aufgestellt werden. Insgesamt soll die 5. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, da der bestehende Bebauungsplan im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung überarbeitet werden soll.

## 1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 697 und 698 vollständig und hat eine Größe von knapp 1.778 m<sup>2</sup>. Er liegt zentral im Ortskern von Wittnau an der Schönbergstraße. Im Norden wird das Plangebiet von der Verkehrsfläche der Schönbergstraße begrenzt, im Süden, Westen und Osten grenzt die Wohnbebauung des Ortskerns an. Das Plangebiet ist bereits in Anspruch genommen, es bestehen 2 Wohngebäude mit entsprechenden Nebenanlagen, die jedoch zeitnah abgebrochen werden oder dies bereits sind. Die Abgrenzung für die 5. Änderung des Bebauungsplans wurde zweckdienlich gewählt, so dass die geplante Nachverdichtung umgesetzt werden kann.



*Kataster mit der Darstellung des Plangebiets (o.M., eigene Darstellung, genordet)*

### 1.3 Planungsverfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a BauGB Absatz 1 Satz 1 kann dieses Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die nun vorliegende Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachverdichtet werden. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan soll die Bebaubarkeit angepasst werden, so dass ein neues Wohngebäude errichtet werden kann und die dafür notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden können. Die Gemeinde optimiert damit die Nutzung eines Innenentwicklungspotenzials durch die Verbesserung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Das Plangebiet fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein, so dass die Änderung des Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Abgrenzung der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung weist eine Fläche von insgesamt etwa 1.778 m<sup>2</sup> aus, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Parallel zu diesem Verfahren wird aktuell ein weiterer Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert. Auch hier soll im Sinne der Optimierung eines Nachverdichtungspotenzials die Bebaubarkeit auf insgesamt 3 Grundstücken angepasst werden. Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“ umfasst eine Fläche von 1.870 m<sup>2</sup>, so dass auch beide Bebauungsplanänderungen zusammen (kumuliert) den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche deutlich unterschreiten.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es darüber hinaus keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Schönberg bei Freiburg“<sup>1</sup> Nr. 8012441 ist etwa 2,4 km entfernt und durch die vorhandene Bebauung von Wittnau sowie durch intensiv landwirtschaftliche genutzte Flächen vom Plangebiet getrennt. Das FFH-Gebiet „Schönberg mit Schwarzwaldhängen“ Nr. 8012342 umfasst weitere Flächen westlich und südlich von Wittnau, liegt jedoch in einer Entfernung von mindestens 300 m und ist durch den Siedlungskörper von Wittnau vom Plangebiet entfernt. Durch die nun vorliegende Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Schutzziele zu erwarten.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Auch werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

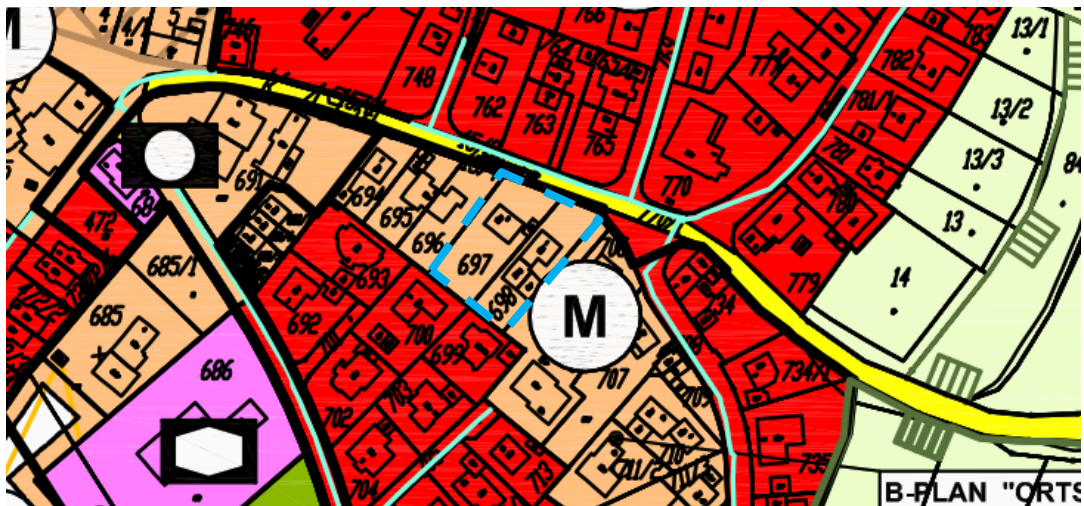
Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

#### 1.4 **Verfahrensablauf**

- |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23.01.2023                                            | Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.                                                   |
| 23.01.2023                                            | Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage.                                                                                                                                                                                     |
| 06.02.2023 –<br>08.03.2023                            | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB                                                                                                                                                                                                        |
| Anschreiben vom<br>27.01. mit Frist bis<br>02.03.2023 | Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB                                                                                                                                                                |
| 20.03.2023                                            | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

#### 1.5 **Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind aus den wirksamen Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Für die Gemeinde Wittnau gilt der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental, rechtswirksam am 15.05.2009. Im vorliegenden Fall wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt, so dass die Darstellung des Bebauungsplans nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.



*Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental mit Darstellung des Änderungsbereichs (blau, eigene Darstellung, o.M.)*

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Da es sich im vorliegenden Fall um die Änderung der Festsetzung von einem Dorfgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die städtebauliche Ordnung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird, zumal sich die festgesetzte Dorfgebietsfläche tatsächlich überwiegend als Wohngebiet entwickelt hat und sich auch angrenzend ausschließlich Wohnbebauungen befinden. Es ist davon auszugehen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB zulässig ist und der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst wird.

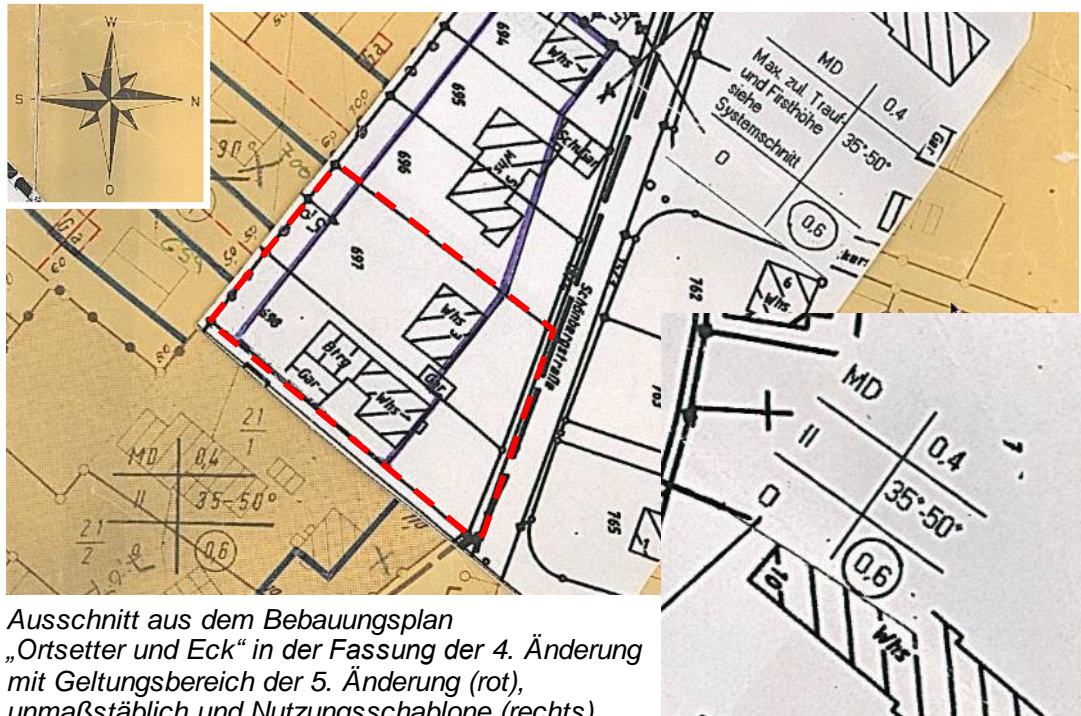
## 2 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ betrifft sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften. Für den Änderungsbereich wird der Plan textlich vollständig neu gefasst und der Bestandsplan mit einem eigenständigen Deckblatt überlagert, um eine vollständige Umstellung auf das aktuell gültige Recht (BauNVO 2017 und aktuelle LBO) zu gewährleisten. Dies vermeidet eine rechtlich problematische ‚Mischung‘ von altem und neuem Recht auf derselben Fläche. Das inhaltliche Ziel der Planungen ist es dabei jedoch, die Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan vor allem in den Grundzügen zu Gebäudekubatur, Gestaltung und überbaubaren Grundstücksflächen so weit zu übernehmen, wie es nach den heutigen Rechtsgrundlagen möglich ist. Dafür werden die einzelnen Festsetzungen individuell auf sachliche Notwendigkeit, inhaltlichen Anpassungsbedarf und rechtliche Festsetzungsmöglichkeit geprüft. Im Ergebnis werden neue planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Änderungsbereich erlassen, die inhaltlich die bisher zulässige Kubatur und Ausnutzbarkeit beibehalten, um die Gleichbehandlung aller Bauherren zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen aber auch die modernen Anforderungen an die Bebauung mit in die Planung integriert werden, so der sparsame Umgang mit

Grund und Boden, sowie die gestiegenen Anforderungen hinsichtlich der Ökologie und des Klimaschutzes.

## 2.1 Änderungen zeichnerischer Teil

Die Planzeichnung von 1971 setzt für das Plangebiet ein Dorfgebiet (MD) mit einem großen, durchgehenden Baufenster fest, das von der südlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 5,0 m einhält. Darüber hinaus werden durch die Nutzungsschablone von 1971 verschiedene Parameter der Art und des Maßes der baulichen Nutzung definiert: die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Bauweise und die zulässige Dachneigung.

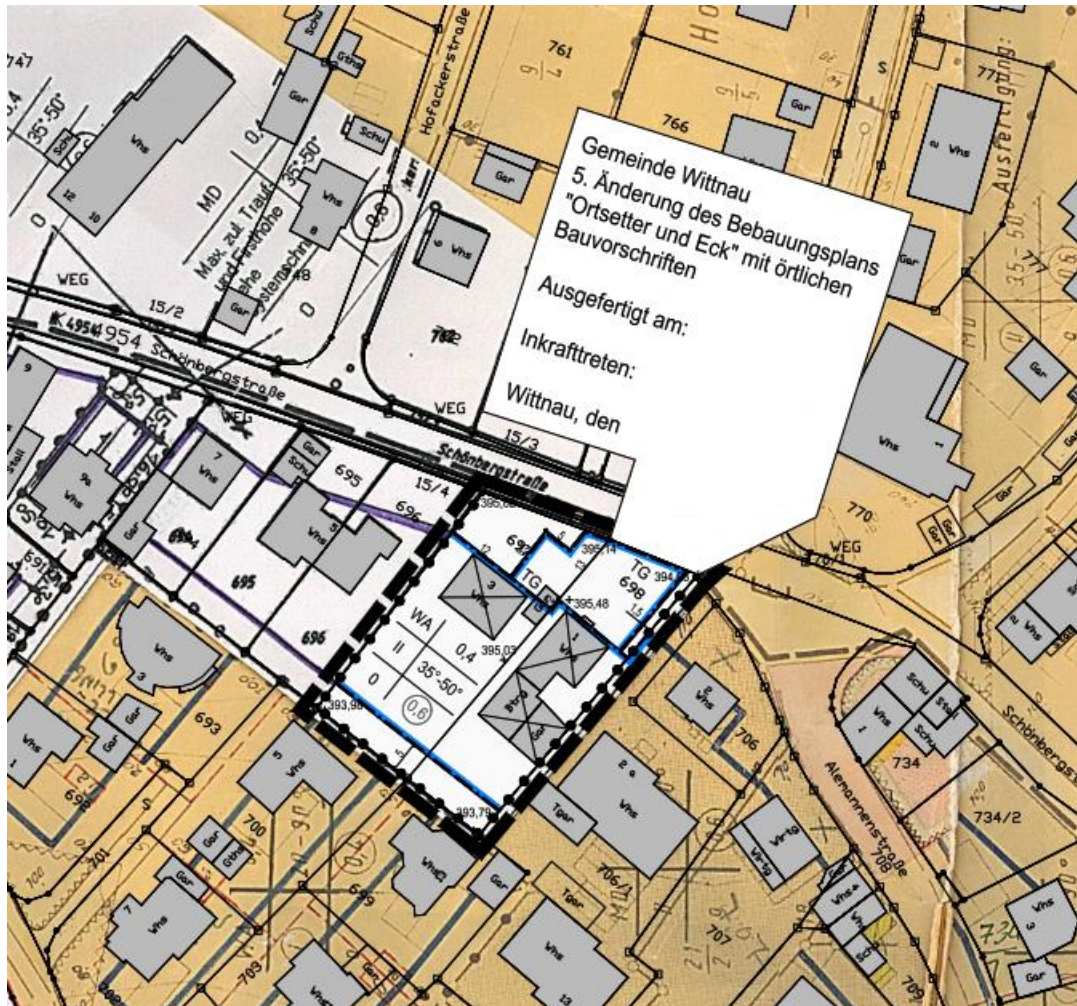


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan  
„Ortsetter und Eck“ in der Fassung der 4. Änderung  
mit Geltungsbereich der 5. Änderung (rot),  
unmaßstäblich und Nutzungsschablone (rechts)

Im Zuge der nun vorliegenden 5. Bebauungsplanänderung soll die Planzeichnung durch ein Deckblatt überlagert werden. Dabei wird das Plangebiet nun als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass die geplante Wohnnutzung zulässig ist. Diese Umwandlung von einem Dorfgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet ist folgerichtig, da sich im Umfeld des Plangebiets und im Plangebiet selbst faktisch ein Wohngebiet entwickelt hat. Es fehlen land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, die ein Dorfgebiet wesentlich charakterisieren. Aufgrund der von landwirtschaftlichen Nutzungen ausgehenden Immissionen, die fast immer zu Konflikten mit der Wohnbebauung führen, ist es auch nicht mehr das Ziel der Gemeinde, diese Nutzungen hier neu anzusiedeln.

Die Baugrenzen werden übernommen und an das aktuelle Kataster angepasst. Auch der Übergang zu den Baugrenzen auf den angrenzenden Grundstücken wird überarbeitet, so dass die neuen Baugrenzen zusammen mit den festgesetzten Baugrenzen der Umgebung eine Einheit bilden. Das Ziel ist es, die Zulässigkeit auf den Grundstücken analog dem bestehenden Bebauungsplan zu regeln. Dieser setzte die Baugrenzen fest, ergänzte in den textlichen Festsetzungen jedoch, dass die notwendigen Grenzabstände gemäß der damals gültigen Landesbauordnung hinsichtlich Fenster-, Grenz- und Gebäudeabständen einzuhalten sind.

Ergänzend zu den bestehenden Baugrenzen wird im Zuge der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung eine weitere Baugrenze in die Planungen aufgenommen. Zwischen der Schönbergstraße im Norden und der Baugrenze wird ein Baufenster dargestellt mit dem Einschrieb TG. In diesem Baufenster sind ausschließlich bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, so dass die geplante Tiefgarage mit ihrer Zufahrt errichtet werden kann. Das Baufenster ist so dimensioniert, dass die geplante Tiefgarage erstellt werden kann.



Deckblatt der 5. Änderung des Bebauungsplans mit dem Bebauungsplan von 1971 (unmaßstäblich, genordet)

## 2.2 Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen von 1971 werden mit dem Ziel neu gefasst, die Inhalte des bisherigen Bebauungsplans möglichst beizubehalten, sie jedoch an die aktuellen Rechtsgrundlagen anzupassen.

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen unter 2.1 wird nun ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem jedoch verschiedene Nutzungen ausgeschlossen werden, die hier konkret nicht gebietsverträglich wären. So werden Tankstellen aufgrund der zu erwartenden Immissionen und Gartenbaubetriebe aufgrund des

großen Flächenverbrauchs ausgeschlossen. Auch Schank- und Speisewirtschaften, sowie der Versorgung des Plangebiets dienende Läden werden ausgeschlossen, da das Plangebiet auf der einen Seite zu klein ist, um diese Nutzungen realistisch zu ermöglichen; zum anderen würden durch diese Nutzungen Konflikte mit der angrenzenden Bebauung generiert.

#### Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurden die vorhandenen Festsetzungen im Bebauungsplan geprüft. Die zulässige Kubatur wurde im Bebauungsplan von 1971 durch verschiedene Festsetzungen präzise definiert. So war für den Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans bisher festgesetzt:

- die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß: 2 Vollgeschosse,
- die maximal zulässige Traufhöhe von 6,0 m, bezogen auf die Talseite bei einer Hangbebauung,
- die Gebäudelängsseite soll mindestens 11,0 m betragen,
- die Dachneigung bei Hauptgebäuden mit 2 Vollgeschossen muss zwischen 35° und 50° liegen, bei der Festsetzung eines zulässigen Satteldaches,
- die zulässige Grundflächenzahl von 0,4,
- die zulässige Geschossflächenzahl von 0,6.

Darüber hinaus wurden 1971 verschiedene Festsetzungen aufgenommen, nach denen die Nebengebäude in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen müssen, diese nicht vor dem Hauptgebäude errichtet werden dürfen und möglichst zusammengefasst angeordnet werden müssen.

Der Grundgedanke der damaligen Planung war es, die Bebauung so zu gestalten, dass zwischen der westlich angrenzenden 2-geschossigen Bebauung und der südlich angrenzenden 1-geschossigen Bebauung ein angemessener Übergang geschaffen wird. Um dies zu erreichen, wurde die zulässige Höhe definiert, aber auch die Abstände zwischen der Bebauung durch die Baugrenzen gesichert (v.a. nach Süden).

Viele der damals getroffenen Festsetzungen können heute so nicht mehr festgesetzt werden; zum Teil sind sie nicht hinreichend präzise, andere sind aufgrund der geänderten Rechtsgrundlage heute so nicht mehr zulässig. Um jedoch gemäß den damaligen Planungsgrundsätzen die Zulässigkeit der Bebauung zu ermöglichen, wurden neue planungsrechtliche Festsetzungen formuliert. So werden nun die zulässige Trauf- und Gebäudehöhe der Hauptgebäude durch Angaben in Meter über NHN definiert, so dass unabhängig vom Gelände die absoluten Werte definiert sind. Die Zulässigen Werte wurden so gewählt, dass eine Höhe der Gebäude gemäß der damals definierten Traufhöhe von 6,0 m bergseits bei 2 Vollgeschossen zulässig ist. So ändert sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich, wird nun aber hinreichend bestimmt festgesetzt. Die definierte Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung um bis zu einem halben Meter überschritten werden. Damit möchte die Gemeinde Wittnau diese Anlagen fördern und klarstellen, dass die Belange des Klimaschutzes maßgeblich in die Planungen mit eingestellt werden. Hinsichtlich der zulässigen Höhe der Nebenanlagen, Nebengebäude, Garagen und überdachten Stellplätze wird die bisher zulässige Höhe von 3,0 m übernommen. Auch hier werden die Bezugspunkte neu definiert, so dass diese hinreichend präzise sind.

Auf die Festsetzungen zur Mindestgebäuelänge wird verzichtet, ebenso auf die Festsetzung, dass die zulässige Zahl der Vollgeschosse auch als Mindestwert gilt, da aufgrund der hohen Grundstückspreise und dem dringenden Bedarf an Wohnraum eine Ausnutzung der Grundstücke ohnehin von allen Beteiligten angestrebt wird.

Die zulässigen Werte der Grundflächenzahl (GFZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) werden übernommen, so sind weiterhin die Werte von 0,4 und 0,6 in der Planzeichnung festgesetzt. Durch die geänderten Rechtsgrundlagen ergeben sich jedoch Änderungen. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 war gemäß der damals gültigen Baunutzungsverordnung keine Beschränkung der Überbaubarkeit des Grundstücks hinsichtlich Nebenanlagen, Nebengebäuden, Stellplätzen, Garagen und Wegen gegeben, so dass theoretisch das gesamte Grundstück baulich hätte in Anspruch genommen und zu 100 % versiegelt werden können. Durch die heute gültige Baunutzungsverordnung wird die Überbaubarkeit mit Nebenanlagen und Stellplätzen eingeschränkt, so dass heute bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 für die Hauptgebäude weitere Flächen lediglich bis zu einer GRZ von 0,6 durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze u.ä. in Anspruch genommen werden können, wenn der Bebauungsplan nicht ausdrücklich mehr zulässt. Für die oberirdische Bebauung genügt eine GRZ von 0,6 für das vorliegende Vorhaben, allerdings nicht für die Tiefgarage. Um die geplanten Stellplätze unterbringen zu können, wird nun die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der durch Tiefgaragen die zulässige Grundflächenzahl bis 0,8 überschritten werden darf. Im Plangebiet können so ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden, so dass die Stellplatzsituation im öffentlichen Raum nicht verändert und zusätzlich belastet wird. Gerade in diesem sensiblen und unübersichtlichen Kreuzungsbereich soll das Parken der Anwohner im Straßenraum somit vermieden werden. Tiefgaragendächer müssen angemessen begrünt werden, so dass oberirdisch Grün- und Freiflächen entstehen, die das Ortsbild positiv beeinflussen, da nicht das gesamte Plangebiet durch Stellplätze und deren Zufahrten in Anspruch genommen wird. Statt 100% Versiegelung nach dem Bebauungsplan von 1971 sind nun unterirdisch nur noch bis zu 80% und oberirdisch wahrnehmbar nur noch 60% Versiegelung zulässig. Zudem müssen oberirdisch versiegelte Freiflächen teilweise wasserdurchlässig hergestellt werden, um die Grundwasserneubildung zu fördern.

Auch hinsichtlich der zulässigen Geschossflächenzahl ergibt sich aufgrund der geänderten Rechtsgrundlage eine Veränderung. Gemäß der Baunutzungsverordnung von 1968 wurden bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen in die Berechnung mit einbezogen. Gemäß dem heutigen § 20 (3) BauNVO werden nur die Flächen von Aufenthaltsräumen in Vollgeschossen in die Berechnung mit einbezogen, so dass bei einem gleichbleibend festgesetzten Wert der Geschossflächenzahl von 0,6 die Ausnutzbarkeit der Bebauung erhöht wird. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird diese geänderte Berechnung begrüßt, so dass der Wert der Geschossflächenzahl unverändert übernommen wird.

#### Bauweise

Im Bebauungsplan von 1971 war für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Dies wird übernommen.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Rahmen der nun vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und vor allem im Übergang zu den

angrenzenden Grundstücken angepasst, so dass eine zusammenhängende Fläche entsteht.

Im Sinne der Eingrünung des Plangebiets soll der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht werden, so dass oberirdisch die Versiegelung des Grundstücks minimiert werden kann. Um dies zu ermöglichen, wird wie bereits oben beschrieben, die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche um eine Fläche für die Tiefgarage erweitert, in der jedoch nur diese Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sind. Darüber hinaus sind in dieser Zone auch oberirdische Stellplätze sowie ein Spielplatz zulässig, so dass das Grundstück angemessen genutzt werden kann.

#### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Bebauungsplan von 1971 waren verschiedene Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen aufgenommen. Diese wurden insgesamt überprüft und den aktuellen städtebaulichen und rechtlichen Grundlagen angepasst. So waren vor allem Nebenanlagen beschränkt, sowohl hinsichtlich der Größe als auch der Lage. Sie waren nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und verschiedene Festsetzungen regelten, dass diese beispielsweise nicht vor dem Hauptgebäude errichtet werden durften, dass diese in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen müssen und dass sie möglichst zusammengefasst errichtet werden sollen. Diese verschiedenen Festsetzungen sind heute nicht mehr zulässig, so dass in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen wurde, dass Nebenanlagen, Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen. So werden die baulichen Anlagen zentral auf den Grundstücken angeordnet, so dass zur Straße und zu den südlich angrenzenden Grundstücken die Freiflächen erhalten bleiben können. Das ursprüngliche Ziel, den Übergang zwischen der Bebauung der verschiedenen Grundstücke angemessen zu gestalten, kann damit weiterhin erreicht werden. Eine Ausnahme soll für überdachte Fahrradstellplätze und den notwendigen Kinderspielplatz gelten. Diese können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Baufensterflucht angeordnet werden. Die Gemeinde Wittnau möchte damit verdeutlichen, dass dem nicht motorisierten Individualverkehr eine große Bedeutung beigemessen wird. Gerade im Einzugsbereich von Freiburg soll so diese Form der Mobilität gefördert werden. Auch nicht überdachte Freisitze und Terrassen, die als Nebenanlagen zu bewerten sind, sind nun explizit geregelt, so dass hier Planungssicherheit besteht.

Ebenerdige Stellplätze waren durch den Bebauungsplan von 1971 nicht geregelt, so dass diese auf dem gesamten Grundstück angeordnet werden konnten. In diesem Sinne wurde die Festsetzung zu den Stellplätzen übernommen, wobei heute jedoch die Einschränkung aufgenommen wird, dass oberirdische Stellplätze nur zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig sind. So können die südlichen Gartenbereiche von einer baulichen Inanspruchnahme freigehalten werden, so dass im Übergangsbereich zur angrenzenden Wohnbebauung die Frei- und Grünflächen gesichert sind.

Darüber hinaus wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen, auch außerhalb der überbaubaren Fläche im gesamten Plangebiet zulässig sind. So können beispielsweise Trafostationen frei und in Abstimmung mit den Leitungsträgern auf dem Grundstück angeordnet werden.

### Aufschüttungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan war eine Festsetzung enthalten, nach der Abgrabungen und Aufschüttungen im Plangebiet nicht zulässig waren. Es wurde definiert, dass das Gelände nicht wesentlich verändert werden darf. Aufschüttungen im Sinne der Vorschrift sind allerdings nur selbstständige Aufschüttungen, nicht Geländemodellierungen im Zug eines Bauvorhabens, so dass die Festsetzung bisher rechtlich fragwürdig war. Es wird deshalb nur noch festgesetzt, dass selbstständige Aufschüttungen unzulässig sind. Im Übrigen bewirkt die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen als feste NHN-Höhen, dass eine Höherlegung der Gebäude durch Aufschüttungen keinen Sinn macht, weil dadurch die nutzbare Gebäudehöhe reduziert würde.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auch wenn durch die nun vorliegende Bebauungsplanänderung kein wesentlicher Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter ermöglicht wird, werden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen. Diese Festsetzungen beziehen sich beispielsweise auf die Herstellung der Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise, so dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst gehalten und zur Versickerung gebracht werden kann. Auch die Verwendung von entsprechenden Leuchtmitteln für die Außenbeleuchtung wird definiert, ebenso die Vermeidung von verschiedenen Materialien bei der Dachendeckung, so dass der Eintrag schädlicher Ionen in den Boden vermieden werden kann. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz der Natur und Umwelt und stellen zeitgemäße Anforderungen an die Bebauung sicher, so dass sie auch im Rahmen der nun vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Berücksichtigung finden sollen.

### Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, werden in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, nach der bezogen auf die Größe des Baugrundstücks Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Auch sind Flachdächer und vor allen das Dach der Tiefgarage angemessen zu begrünen, so dass das Plangebiet grünordnerisch gestaltet ist. Insgesamt kann durch diese Maßnahmen eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets erreicht werden. Zur Klarstellung wird ergänzt, dass auf dem Dach der Tiefgarage die Anlage von Stellplatzflächen sowie der Kinderspielplatz zulässig sind. Vor allem für die Stellplätze gilt jedoch die zulässig Grundflächenzahl von 0,6, so dass deren Anzahl hier beschränkt ist.

## **2.3 Erlass örtlicher Bauvorschriften für die Geltungsbereiche der 5. Änderung**

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ von 1971 wurden die Gestaltungsreglements zusammen mit den übrigen Bebauungsvorschriften erlassen. Im Sinne einer Trennung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften als jeweils eigenständige Satzungen, wurden die

verschiedenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften überprüft, aktualisiert und ergänzt. Insgesamt werden neue örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ als eigenständige Satzung erlassen. Hierbei wird darauf geachtet, dass zum einen die bestehenden Gestaltungselemente wieder in die Planungen aufgenommen werden, zum anderen werden die ortsüblichen Regelungen übernommen, so dass im Sinne einer Gleichbehandlung aller Bauherren in der Gemeinde die gleichen Rahmenbedingungen gelten.

#### Dächer, Dachaufbauten und Zwerchhäuser

Im Bebauungsplan von 1971 waren verschiedene Gestaltungsvorschriften als planungsrechtliche Festsetzungen enthalten. Diese werden nun in die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften übernommen. Hinsichtlich der Gestaltung der Dächer werden die örtlichen Bauvorschriften präzisiert und teilweise erweitert. So sind bei den Dachformen weiterhin nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 50° zulässig, hinsichtlich der zulässigen Dachaufbauten werden die Bauvorschriften jedoch deutlich präzisiert. Die bisherige Vorschrift, dass Dachaufbauten eine harmonische Wirkung haben müssen und möglichst niedrig zu halten sind, werden überarbeitet. Die Vorschriften werden nun so gewählt, dass klar definiert wird, welche Größe und Gestaltung die Dachaufbauten haben dürfen, welche Abstände sie einzuhalten haben und wie sie zueinander angeordnet sein dürfen. Diese Bauvorschriften gewährleisten eine harmonische Dachgestaltung und bilden die ortsüblichen Verhältnisse ab, so dass das ursprüngliche Ziel, eine harmonische Dachlandschaft innerhalb des Ortes zu sichern, weiterhin erreicht werden kann. Die Vorgaben ermöglichen die Kubatur und äußere Gestaltung des vorliegenden Vorhabens des Investors. Darüber hinaus wird für die Nebenanlagen definiert, dass diese nur mit flach geneigten Dächern errichtet werden dürfen, so dass diese nicht zu massiv in Erscheinung treten und das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Anders als im ursprünglichen Bebauungsplan wird jedoch aufgenommen, dass Flachdächer und die Dächer von Tiefgaragen zu begrünen sind und auch bei Steildächern ist eine Begrünung nun zulässig. Auch wird neu in die Planungen aufgenommen, dass Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dachflächen generell zulässig sind, so dass ganz deutlich wird, dass den Belangen des Klima- und Umweltschutzes bei den Planungen Rechnung getragen wird.

#### Einfriedungen

Einfriedungen waren im Bebauungsplan von 1971 bereits geregelt. Hier wurden jedoch ebenfalls Bauvorschriften gewählt, die heute so nicht mehr zulässig sind. So wurde beispielsweise definiert, dass die Einfriedungen für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten sind und dass diese denen der Nachbargrundstücke anzupassen sind.

Um Konflikte mit der Nachbarschaft sowie den angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden, werden die Bauvorschriften zu den Einfriedungen in den Bebauungsplan überprüft und teilweise neu aufgenommen. So sind Einfriedungen aus Gründen der Verkehrssicherheit weiterhin nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig, geschlossene Einfriedungen, wie Mauern oder Sockel sind hingegen nicht zulässig, so dass der Straßenraum nicht eingeengt wird. Insgesamt werden die Bauvorschriften so gewählt, dass die Einfriedungen nicht zu massiv in Erscheinung treten und damit das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen. Diese Höhen waren bereits im ursprünglichen Bebauungsplan definiert. Darüber hinaus wird die Materialität von Einfriedungen eingeschränkt, da ortsuntypische Materialien wie Stacheldraht weiterhin

ausgeschlossen werden sollen. Auch wird festgesetzt, dass Draht- und Maschendrahtzäune mit einer Hinterpflanzung zu begrünen sind, so dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Auch die heute häufig verwendeten Doppelstabmatten sind dabei als Drahtzäune zu werten und müssen dementsprechend mit einer Hinterpflanzung errichtet werden. Für diese Pflanzungen werden jedoch Nadelgehölze ausgeschlossen, da diese einen nur sehr geringen ökologischen Wert haben und nicht ortstypisch sind. Insgesamt kann so die Gestaltung der Einfriedungen gemäß dem vorhandenen Ortsbild gewährleistet werden, so dass die neue Bebauung sich harmonisch in die vorhandenen Strukturen einfügt.

#### Müllstandorte, Grundstücksgestaltung

Über die Gestaltung der Einfriedungen hinaus werden in die örtlichen Bauvorschriften ortsübliche Regelungen aufgenommen zu den Themen Müllstandorte und Grundstücksgestaltung. Beide Festsetzungen sollen das Ortsbild schützen und Konflikte minimieren. Die Müllbehälter sind gegen den öffentlichen Straßenraum abzuschirmen, so dass sie im Straßenraum nicht zu massiv in Erscheinung treten. Die verbleibenden Grünflächen hingegen sollen gärtnerisch angelegt und begrünt werden, zum einen um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, zum anderen, um das Ortsbild nicht durch das Brachliegen von offenen, nicht genutzten Flächen negativ zu beeinträchtigen. Um moderne, aber ökologisch geringwertige Freiflächengestaltungen, die das Ortsbild negativ beeinträchtigen zu vermeiden, wird in den örtlichen Bauvorschriften darauf hingewiesen, dass diese Flächenabdeckungen mit Schotter oder Kies (sog. Steingärten) gemäß dem Naturschutzgesetz nicht zulässig sind.

#### **2.4 Änderungen bei den Hinweisen und nachrichtliche Übernahme**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden in den Bebauungsplan verschiedene Hinweise aufgenommen, beispielsweise zum Denkmal- und Bodenschutz, zur Geologie oder zu möglichen Baumarten, die sich für eine Pflanzung im Plangebiet eignen.

#### **3 UMWELTBELANGE**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13 a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich, zumal durch die Planänderung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan und gegenüber dem bereits genehmigten Bauvorhaben in der Fassung vom März 2022 der zulässige Versiegelungsgrad deutlich reduziert wird.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Im vorliegenden Fall wird auf eine differenzierte Darstellung der einzelnen Belange begründet abgesehen, da im vorliegenden Fall ein Baubauungsplan zwar geändert wird, durch diese Änderung wird die zulässige Bebaubarkeit des Plangebiets jedoch nicht verändert. Es geht lediglich darum, die bereits mögliche Bebauung besser ausnutzen zu können und die notwendigen

Stellplätze in einer Tiefgarage anzuordnen, so dass oberirdisch Flächen entstehen, die angemessen begrünt werden. Darüberhinaus werden zahlreiche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die dem Schutz der Natur und Umwelt dienen, so dass durch die vorliegende Planung eine Verbesserung hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter erreicht werden kann. In den einzelnen Begründungen wurden diese positiven Effekte bereits dargestellt, so dass auf eine nochmalige Auflistung verzichtet werden kann.

#### **4 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

Der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans wird im Norden durch die Schönbergstraße begrenzt. Das Plangebiet ist bereits durch 2 Einzelhäuser bebaut. Durch die nun vorliegende Änderung wird eine größere Bebauung über 2 Grundstücke zulässig, die jedoch in der Kubatur unverändert bleibt. Die Erschließung ist hierfür bereits vorhanden und es kann davon ausgegangen werden, dass sie bereits ausreichend dimensioniert ist. Die konkreten Anschlüsse werden im Rahmen der Baugenehmigungsplanung mit den zuständigen Trägern abgestimmt.

#### **5 KOSTEN**

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden von dem Grundstückseigentümer getragen, durch dessen konkrete Pläne die Bebauungsplanänderung initiiert wurde. Dementsprechend entstehen durch die Änderung keine Kosten für die öffentliche Hand.

#### **6 BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

#### **7 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 1.778 m<sup>2</sup>, deren Art der baulichen Nutzung vollständig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Gemeinde Wittnau, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Jörg Kindel, Bürgermeister

Der Planverfasser

**BEGRÜNDUNG**

Seite 16 von 16

---

Ausfertigungsvermerk:

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

Wittnau, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. \_\_ am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

Die 5. Bebauungsplanänderung wurde damit am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ rechtsverbindlich.

Jörg Kindel, Bürgermeister