

GEMEINDE STEISSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

SEEBÜHL II

GEMARKUNG STEISSLINGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALT

A.	GRUNDLAGEN	2
B.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	2
C.	HINWEISE	9

A. GRUNDLAGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

2. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Rechtsplan) mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) festgelegt.

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst Nrn.:

3621 Teil, 3669, 3670, 3671/1, 3673, 3676, 3678, 3679, 3680, 3682, 3686 Teil

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachform Satteldach

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2
Dachneigung: 20 – 45 Grad

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3+WA4+WA5:
Dachneigung: 30 – 45 Grad

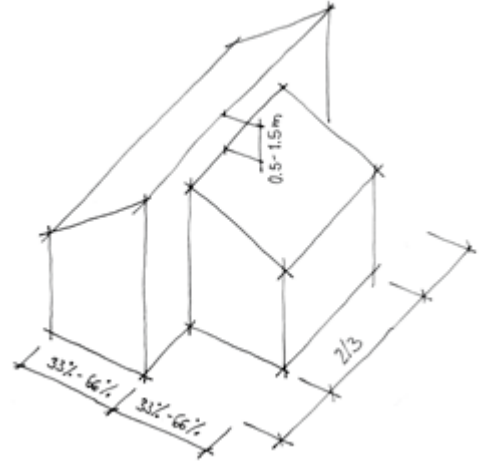
Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.

Bei Satteldächern und am First höhenversetzten gegenläufigen Pultdächern darf im Bereich von Balkonen im Dachgeschoss die untere Trauflinie des Daches auf einer Länge von max. 1/2 der Gebäudelänge unterbrochen werden.

1.2. Dachform gegenläufige, am First höhenversetzte Pultdächer (GP)

Für die Dachneigungen gelten die Festsetzungen zu Satteldächern.

Der Höhenversatz gegenläufiger Pultdächer (GP) muss mindestens 50 cm betragen und darf nicht höher als max. 1,50 m sein (Die Versatzhöhe wird gemessen ab Oberkante Dachdeckung der tieferliegenden Dachfläche bis zum Firstpunkt der höher liegenden Dachfläche).



Die Länge der tiefer liegenden Pultdachtraufe muss mindestens 2/3 der Länge des höherliegenden Pultdachfirsts betragen.

1.3. Flachdächer (FD)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA3, WA4 und WA5 sind Dächer mit Dachneigungen unter 5° zulässig. Sie müssen gem. der Textlichen Festsetzungen begrünt werden.

Für Garagen und Carport sind in allen Plangebietsteilen Flachdächer unter 5° Dachneigung zugelassen. Sie müssen ebenfalls begrünt werden.

Für Gauben und Erker sind flache oder flach geneigte Dachformen ohne Dachbegrünung zugelassen. Die Dächer flach geneigter Gauben im Dachgeschoss dürfen nicht als Balkon/Dachterrasse genutzt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3+WA4+WA5 ist bei Einzelhäusern in Dachgeschossen die Ausbildung eines allseitig um mindestens 1,50 m zurückgesetzten Attika-Geschosses zulässig. Dabei dürfen Treppenhäuser ohne Rücksprung an der Außenwand des darunterliegenden Geschosses nach oben geführt werden.

1.4. Dächer allgemein

Glänzende Oberflächen aus Metall oder glasierten Ziegel oder Betonsteinbedachungen sind ausgeschlossen.

Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenart gestattet. Die Länge der Einzelgaube darf jeweils max. 5,00 m betragen. Dachgauben dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung jedoch einschließlich eines Widerkehrs insgesamt je Dachseite max. Dreiviertel der Hauslänge/-breite betragen. Dachgauben und Wiederkehre sind mindestens 50 cm senkrecht gemessen unterhalb des Firstes anzusetzen. Der seitliche Abstand von Gauben zum Ortgang des Daches muss mindestens 2,0 m betragen.

1.5. Fassadengestaltung

Allgemein:

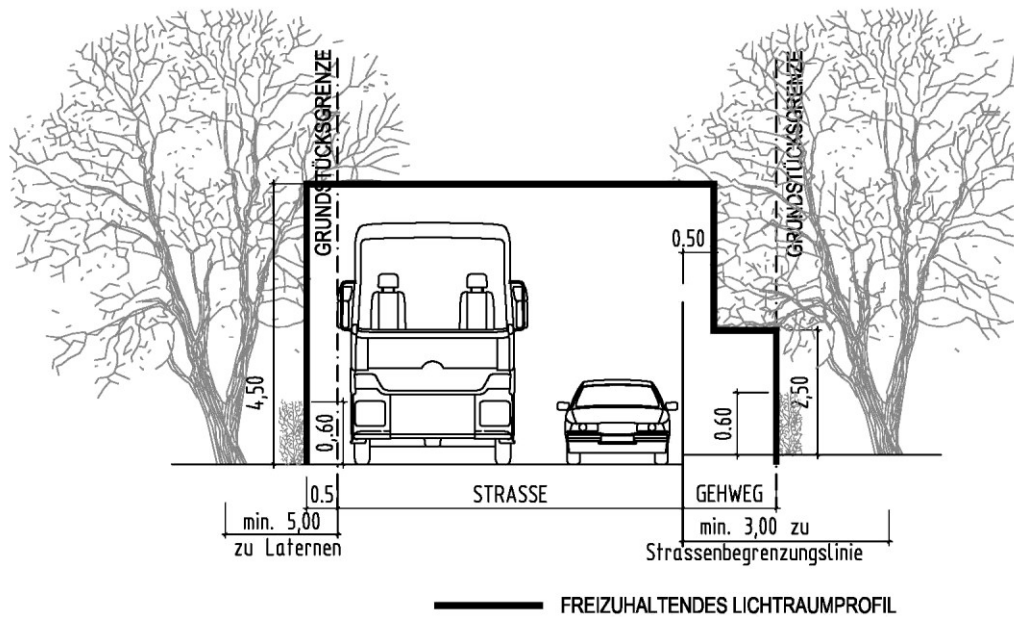
Glänzende Oberflächen z.B. aus Metall, Kunststoffen oder Faserzement sind ausgeschlossen.

2. GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Hinweis: Entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung BW (LBO) in Verbindung mit § 21a nach Inkrafttreten der Novelle des Naturschutzgesetzes BW vermutlich im Jahr 2020 sind die nichtüberbauten Flächen der Grundstücke vorwiegend begrünt anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig und stellen keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Ebenfalls nicht zulässig sind Kunstrasenflächen mit Ausnahme von Balkon- und Terrassenflächen.

Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, sind die entsprechenden Lichtraumprofile freizuhalten. Das Lichtraumprofil wird im Bereich von Gehwegen seitlich begrenzt durch das angrenzende Privatgrundstück und endet einer Höhe von 2,50 m. Bei direkt an die Fahrbahn angrenzenden Grundstücken liegt das Lichtraumprofil seitlich 50 cm auf dem privaten Grundstück und endet in einer Höhe von 4,50 m. Dieser Bereich muss vollkommen frei von jeglichen Einwüchsen und Überhängen sein. Hecken zählen als Einfriedigung, deren Höhe und Abstand ist ebenfalls zu beachten.



Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Hof- und Wegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die privaten Vegetationsflächen des Grundstücks abzuleiten.

3. EINFRIEDUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Einfriedung zulässig sind:

- Hecken aus heimischen Gehölzen
- Hecken aus Eibe
- Holzlattenzäune bis max. 1,50 m Höhe mit Hinterpflanzung
- Stabgitterzäune bis max. 1,50 m Höhe mit Hinterpflanzung
- Drahtzäune bis max. 1,50 m Höhe mit Hinterpflanzung

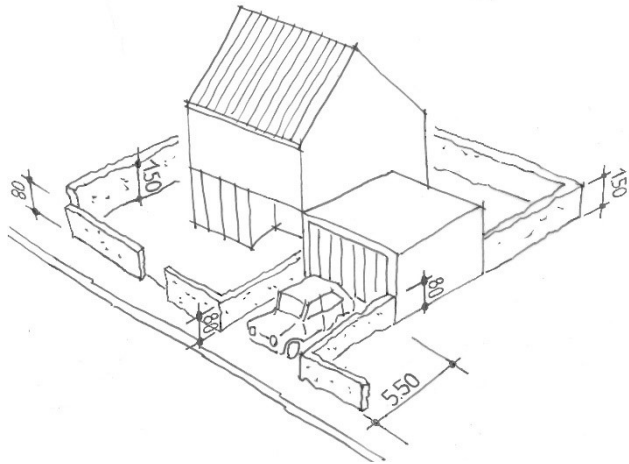
Als Einfriedung nicht zulässig sind:

- Hecken aus Nadelgehölzen (außer Eibe)
- Hecken aus Lebensbäumen, Thujen (Thuja), Zypressengewächse, Kirschlorbeer, Stechpalme, Bambus.
- Sichtschutzzäune
- Stacheldraht, Klingendraht
- Eingefädelte Sichtschutzstreifen oder ähnlichen Materialien in Stabgitterzäunen
- Einfriedungen mit Füllung wie z.B. Bleche, Lochbleche, Faserzementplatten, Glaselemente, Kunststoffpanelen, Holzplatten, Holzbretter und Flechtelementen
- Einfriedungen aus Palisaden z.B. aus Beton, Naturstein, Holz
- Einfriedungen aus Verfüllsteinen, Pflanzsteinen und -ringen
- Geschlossenen Mauern z.B. aus Beton, Ziegeln, Gabionen-, Naturstein, Stapelsteine

Grundstückszufahrten und sogenannte „Stauräume“ vor Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

Zu öffentlichen Grundstücken hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen.

Jegliche Einfriedigung muss mindesten 0,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze im Bereich von Gehwegkanten bzw. Straßenbegrenzungslinien einhalten.



Hinweis: Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Massive blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern). Der Bodenabstand von Einfriedigungen muss mindestens 10 cm betragen. Massive Sockel sind unzulässig.

Hinweis: Die erforderlichen im Rechtsplan eingetragenen Sichtfelder sind freizuhalten.

Hinweis: Sichtschutzanlagen und -zäune zum Beispiel im Bereich von Terrassen oder Sitzplätze, die den Mindestabstand von 2,5 m nach Landesbauordnung zu Nachbargrenzen einhalten gelten nicht als Einfriedungen.

4. ANTENNENANLAGEN UND FREILEITUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 + 5 LBO

Aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig sind. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

5. ANORDNUNG VON GARAGEN UND NEBENANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Bei Anordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports entlang der öffentlichen Verkehrsfläche muss der Grenzabstand aller oberirdischen Bauteile (auch Dachüberstände) mind. 0,80 m betragen.

Hinweis: weitergehende Regelungen zu Abstand/Lage von Garagen/Carports, sowie Zufahrten sind in den Textlichen Festsetzungen geregelt.

6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1+ WA2+ WA4 kann der Stauraum vor der Garage auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze der gleichen Wohneinheit angerechnet werden, auch wenn dadurch die Garage zu einem so genannten „gefangenen“ Stellplatz wird.

Hinweis: Entsprechend den Textlichen Festsetzungen sind Im Allgemeinen Wohngebiet WA3+ WA5 bei Einzelhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten 50% der notwendigen Stellplätze in unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgaragen) unterzubringen. Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.

7. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

7.1. Bodenaushub / Geländeänderungen

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden.

Hinweis: Der natürliche Geländeverlauf ist durch die im Rechtsplan eingetragenen Höhenlinien dokumentiert.

Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

7.2. Stützmauern

Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken werden auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen. Stützmauern müssen zu Straßen und Gehwegen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Sofern die Stützmauer entlang öffentlicher Flächen unterhalb des Straßenniveaus liegen muss der Abstand mindestens das Zweifache der Höhe betragen.

Es wird empfohlen die Stützmauern als Trockenmauern nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern mit einem hohen Anteil an Fugen herzustellen. Dies dient der Förderung wärmeliebender Tier- und Pflanzenarten.

Von dieser Regelung ausgenommen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA3 + WA5 Stützmauern von Tiefgaragenabfahrten. Diese dürfen als Grenzbebauung ohne Abstandsfläche errichtet werden.

8. ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN UND VERSICHERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

8.1. Regenwasserversickerung

Nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung etc.) müssen auf den Baugrundstücken versickert werden.

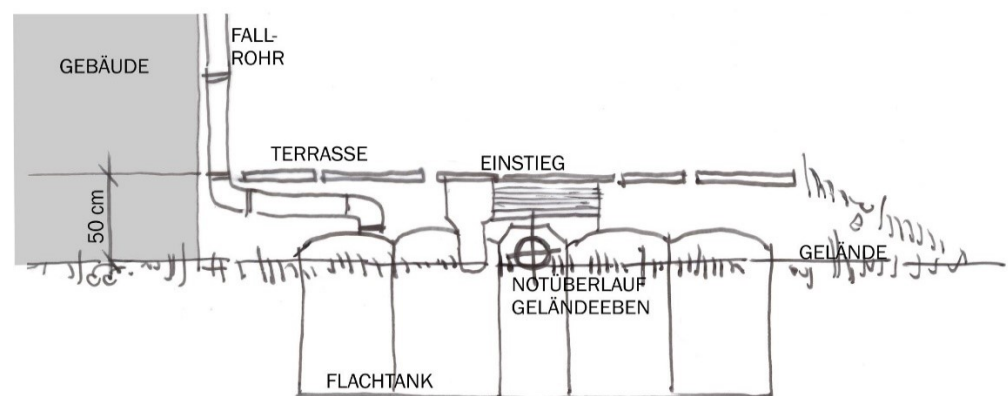
Das Oberflächenwasser muss über eine belebte Bodenzone gereinigt werden, bevor es in den Untergrund geleitet werden darf. Die Mulden/Wasserläufe **sind** mit der belebten Bodenzone auszuführen. Ein Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

Hinweis: Mulden- oder Muldenrigolenwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Retentionsflächen sind so zu gestalten, dass keine Sickerwässer auf das Grundstück des Nachbarn gelangen können.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit und der notwendige Abstand zum Nachbargrundstück sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

8.2. Regenwasserspeicher / Zisternen

Es wird empfohlen zur Bewässerung von Gartenanlagen Zisternen anzulegen. Nach Möglichkeit sollten so genannte Flachtankzisternen mit möglichst weit oberliegendem Auslauf verwendet werden. Bei Einbau im Terrassenbereich kann dabei die Sockelhöhe des Gebäudes für die notwendigen Höhenunterschiede verwendet werden.



Darüber hinaus wird auf die Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser hingewiesen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

8.3. Schutzmaßnahmen vor Hangwasser

Die freie Ableitung von Schichtenwasser muss weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtenwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die kommunalen Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Eine schadlose Ableitung während der Bauzeit ist ebenfalls sicherzustellen.

Bei der Ausführung von Geschossen im Erdreich sind entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutung zu treffen (z.B. Erhöhung bergseitiger Lichtschächte usw.) Ferner ist nicht auszuschließen, dass wasserführende Erdschichten im Untergrund auftreten können, die entsprechende Abdichtungsmaßnahmen erdberührter Bauteile verlangen.

9. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

§ 56 LBO

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

10. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 75 LBO

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. BEBBAUUNGSPLAN

§ 74 Abs. 7 LBO

Auf den Bebauungsplan „Seebühl II“ wird hingewiesen (Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan und Textliche Festsetzungen).

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ der Textlichen Festsetzung wird hingewiesen.

2. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Zur allgemeinen Einschätzung wurde ein geologisches Gutachten erstellt. Dieses muss jedoch nicht für jedes Grundstück zutreffend sein und darf nicht zur Beurteilung des Baugrunds für Baumaßnahmen verwendet werden. Den Bauherren wird daher empfohlen, den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

3. LÄRMSCHUTZ BEI STATIONÄREN GERÄTEN

Beim Einsatz von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken müssen die Grenzwerte an den betroffenen Immissionsorten gemäß TA- Lärm eingehalten werden. Für die erforderlichen Abstände wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ verwiesen.

4. BAU- UND BETRIEB VON ERDWÄRMESONDEN

Alle Vorhaben zum Bau von Erdwärmesonden bedürfen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Verwaltungsbehörde (Untere Wasserbehörde). Nach Prüfung auf Unbedenklichkeit für das Grundwasser wird in unproblematischen Fällen die Bewilligung im vereinfachten Verfahren (§108 Abs. 4 Ziff. 2) erteilt, bei problematischen Fällen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren eingeleitet. Erdaufschlüsse sind nach §37 Abs. 2 WG bei der Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Unabhängig vom wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren muss jede Erdwärmesondenbohrung nach § 4 Lagerstättengesetz bzw. § 127 BbergG dem Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 LGRB als zuständiger Bergbehörde und geowissenschaftlicher Fachbehörde angezeigt werden.

Steißlingen 14.07.2025

Bürgermeister:

Planer:
