

**Satzung  
über den Bebauungsplan „Weidenäcker“  
Ortsteil Selgetsweiler**

Der Gemeinderat hat am 27.01.1999 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, BGBl I S. 466)
3. ab Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.1993 (GBl. S. 657))

**§ 1  
Räumlicher Gestaltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

**§ 2  
Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Planteil des Ingenieurbüros Keller & Schuler i. d. F. vom 27.01.1999;
2. den textlichen Festsetzungen vom 27.01.1999
3. der Begründung vom 27.01.1999
4. dem Grünordnungsplan des Büros für Freiraumplanung Schirmer vom 01.12.1998 (gemäß Beschluss Gemeinderat vom 10.11.1998).

**§ 3  
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i. S. von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von

§ 74 LBO und § 9 Abs. 1 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohenfels, den 27. Januar 1999

(Veit)  
Bürgermeister

## **Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Weidenäcker“ in Selgetsweiler**

### **A. Rechtsgrundlagen**

- |   |  |
|---|--|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB)                              | i.d.F. vom 27.08.1997                  |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)<br>zuletzt geändert | i.d.F. vom 23.01.1990<br>am 22.04.1993 |
| 3. Landesbauordnung (LBO) Bad.-Württemberg            | i.d.F. vom 08.08.1995                  |
| 4. Planzeichenverordnung (PlanzV)                     | i.d.F. vom 18.12.1990                  |

### **B. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB**

#### **1. Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

Das Plangebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO als gegliedertes Gebiet, Gewerbegebiet und Mischgebiet ausgewiesen.

Der Bestand im Gewerbegebiet sowie im Mischgebiet wurde erfasst und ist im jetzigen Zustand auch außerhalb der Festsetzungen geschützt.

#### **1.1 Gewerbegebiet „GE“ gemäß § 8 BauNVO**

- 1.1.1 Zulässig sind gem. § 8 (1) BauNVO nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe nach § 8 BauNVO. Betriebsleiterwohnungen sind zulässig, sie dürfen jedoch nur ein untergeordneter Bestandteil der gewerblichen Gebäude sein.

#### **1.2 Mischgebiet „MI“ gem. § 6 BauNVO**

- 1.2.1 Zulässig sind gem. § 6 (1) BauNVO Wohngebäude und Betriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören nach § 6 BauNVO.

Für das Gesamtgebiet gilt darüber hinaus:

- 1.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (4) 2 BauNVO sind private Lagerplätze zur Lagerung von brennbaren Stoffen und wassergefährdende Flüssigkeiten unzulässig.
- 1.4 Die Gewerbebetriebe müssen hinsichtlich Wänden, Decken, Dächern und Öffnungen einen dem Innenschallpegel angepasstes Schalldämm-Maß aufweisen (s. VDI- Richtlinie).
- 1.5 Lüftungstechnische Anlagen dürfen keine Ansaug- oder Ausblasestellen auf der dem benachbarten Wohngebiet (Mischgebiet) zugewandten Seiten haben.
- 1.6 Kühlanlagen dürfen nicht im Freien aufgestellt werden.
- 1.7 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die in § 8 (3) 3 genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl, der Festsetzung der maximalen Außenwandhöhe sowie der Dachform, Dachneigung und der maximal zulässigen Firsthöhe.

Siehe Eintragungen im Lageplan

## **3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB**

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 23 (1) BauNVO aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan und der in der Nutzungsschablone festgeschriebenen Grundflächenzahl.
- 3.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch traufseitige Vordächer ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.
- 3.3 Ein Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Vorbez.- Anbauten ist im Einzelfall bis zu 10 qm Grundfläche je Baukörper zulässig.

## **4. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB**

- 4.1 Im MI sind nur Einzelhäuser zulässig, im GE offene Bauweise, siehe Eintragungen im Lageplan.
- 4.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich im Gewerbegebiet durch die Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan, Abweichungen von untergeordneten Bauteilen können zugelassen werden.  
Die Stellung der baulichen Anlagen im Mischgebiet ergibt sich teilweise aus dem Bestand, die Firstrichtung gemäß Eintrag im Lageplan ist als Vorschlag zu sehen und wird nicht festgeschrieben.

## **5. Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB**

- 5.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücks-

flächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen für die öffentlichen Versorgungseinrichtungen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB**

6.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.2 Fahrzeugstellplätze sind auf dem Baugrundstück in ausreichender Zahl herzustellen. Für jede geplante Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

## **7. Anzahl der Wohnungen § 9 (1) 6 BauGB**

7.1 Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen ist bei Einzelhäusern auf 2 Wohneinheiten / Gebäude beschränkt.

## **8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB**

8.1 Die in den Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Benützung in einer Höhe ab 60 cm über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten.

8.2 Die Herstellung und Anbringung von Anlagen der Außenwerbung ist entlang der L 194 in einer Tiefe von 10 m unzulässig.

## **9. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**

9.1 Alle Anwesen sind über die Schloßstraße und Pfullendorfer Straße L 194 verkehrstechnisch erschlossen. Die geplante Wohnbebauung zwischen Schloßstraße und Weg Flst. Nr. 41/38 wird durch einen Wohnweg im Einbahnverkehr, mit Ausfahrt über Weg 41/38 erschlossen. Die Gewerbebetriebe werden ebenfalls über den Weg Flst. Nr. 41/38 erschlossen, dieser wird im vorderen Teil als öffentlicher Weg ausgewiesen ist somit für alle Anlieger frei zugänglich. Zufahrten die im privaten Besitz und von Anliegern in Anspruch genommen werden, müssen über privates Wegerecht geregelt werden. Entlang der L 194 ist teilweise ein Ein- und Ausfahrtsverbot ausgewiesen. Die Bereiche sind im Lageplan gekennzeichnet.

## **10. Geländeanpassung an Verkehrsfläche § 9 (1) 26 BauGB**

10.1 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zulässig und zu dulden.

10.2 Die Anschlussflächen der Baugrundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen anzugleichen.

## **11. Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BauGB**

11.1 Entlang der öffentlichen Straßen sind auf den privaten Grundstücksflächen in

einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für Straßenbeleuchtung und Einrichtungen für die Stromversorgung und Fernmeldeeinrichtungen (Schaltkästen) zu dulden.

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

12.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## **13. Geh- Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21 BauGB**

13.1 Sofern Ver- und Entsorgungsleitungen in privaten Grundstücken verlegt werden, sind diese zu dulden. Die Inanspruch genommenen Flächen werden zugunsten der Gemeinde oder der Versorgungsunternehmen mit entsprechenden Rechten versehen. Diese Rechte sind durch Baulasten zu sichern.

## **14. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB**

Mit Bezug auf § 8 BNatSchG sind die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

### **Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs**

14.1 Reduzierung der Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und –zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Bodenversiegelnde Decken wie Asphaltbelag und in Beton verlegtes Pflaster sind dabei auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mindestens 70 % der befestigten Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen (z. B. Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Rasenfugen).

### **Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs**

14.2 Pflanzgebot für Laubbäume § 9 (1) 25 BauGB  
Siehe Festsetzungen des Grünordnungsplanes

14.3 Gestaltung der Sichtdreiecke

Die in den Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jegliche Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Benützung in einer Höhe ab 60 cm über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten.

14.4 Private Grünflächen

Siehe Festsetzungen des Grünordnungsplanes

14.5 Regenwasserabfluss

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird getrennt von Schmutzwasser geführt und über private Leitungen dem Vorfluter zugeführt. Das Regenwasser kann auf den Privatgrundstücken über Zisternen dezentral gespeichert und entsprechend zur Gartenbewässerung verwendet werden. Über den Überlauf ist die Zisterne ebenfalls an die nächstliegende Vorflut, Graben oder Dole anzuschließen.

14.6 Fassadenbegrünung  
Siehe Festsetzungen des Grünordnungsplanes

## **15. Randabschluss der Straßenkörper § 9 (1) 26 BauGB**

15.1 Entlang der öffentlichen Straßen ist auf den privaten Grundstücksflächen eine Anpassung an das Straßenniveau zu dulden. Darüber hinaus ist für die Herstellung der Randeinfassung in einem Geländestreifen von 0,3 m unterirdische Betonrückenstützen zu dulden.

## **16. Höhenlage der Baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB**

16.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen kann erst nach Einplanung der Baukörper im Lageplan innerhalb der Baugrenzen festgesetzt werden. Sie wird nach Vorlage der Planunterlagen im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt. Die maximale Firsthöhe wird im GE auf 9,50 m Höhe und im MI auf 8,00 m begrenzt festgeschrieben.

## **C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB und § 74 LBO**

### **1. Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO**

#### **1.1 Baukörper**

1.1.1 Die Baukörper sind in rechtwinkliger, längsgestreckter und geschlossener Grundform zu erstellen.

#### **1.2 Fassade**

1.2.1 Als Fassadenmaterial im Mischgebiet sind nur Putz und Holzverschalung, Brettschalungen als Deckel-, Deckleisten oder Stülpschalungen zulässig. Im Gewerbegebiet ist als Fassadenmaterial alles zum Gewerbe – Hallenbau übliche Material zulässig.

1.2.2 Fassaden ohne Öffnungen mit einer Fläche von mehr als 40 qm sind durch Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen (siehe Grünordnungsplan).

#### **1.3 Dach**

##### **1.3.1 Dachform, Dachneigung**

Im Mischgebiet sind Gebäude mit geneigten Satteldächern sowie Krüppelwalmdächern von 28 – 38 Grad Dachneigung zu versehen. Die Gewerbegebäude sind mit geneigten Sattel- bzw. Krüppelwalmdächern von 8 – 28 Grad Dachneigung zu versehen. Bei Wohngebäuden im Gewerbegebiet sind Dachneigungen von 28 – 38 Grad zulässig.

##### **1.3.2 Dachdeckung**

Für Gebäude im Mischgebiet sind nur Dachziegel bzw. Dachsteine in braunroter Farbgebung zulässig.

Als Dachdeckung sind für die Gewerbegebäude Materialien in der Farbgebung braunrot zulässig. Als Ausnahme ist auch Dachbegrünung zulässig.

## **2. Höchstgrenze von Gebäudehöhen § 74 (1) 1 LBO**

2.1 Die Gebäudehöhe wird durch die höchstzulässige Außenwandhöhe (WH) sowie die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt.

Als Außenwandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Unterkante Dachhaut, gemessen an der Außenwand des Hauptbaukörpers.

Die Firsthöhe wird bemessen von der festgelegten EFH bis Oberkante Dachhaut.

## **3. Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO**

3.1 Werbeanlagen sind zurückhaltend auszuführen und nur auf den Fassadenseiten zulässig.

3.2 Die Werbeanlage darf eine Höhe von max. 100 cm aufweisen.

3.3 Werbeanlagen aller Art auf Dächern von baulichen Anlagen oder in einer Höhe von mehr als 5.0 m über der Erschließungsstraße sind nicht zugelassen.

3.4 Bewegliche Lichtwerbeanlagen sind unzulässig.

## **4. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) 3 LBO**

4.1 Die unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücke sind, soweit sie nicht als Verkehrs- oder Lagerflächen benutzt werden, zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe Grünordnungsplan).

4.2 Evtl. Lagerflächen sind durch entsprechende Lage- und Randbewuchs vor Einsicht zu schützen, insbesondere Richtung Mischgebiet.

4.3 Geländeänderungen zum Anschluss an das Gebäude sind nur zulässig, wenn sie in weicher Modellierung erfolgen (max. 1:4).

4.4 Böschungen, die sich aufgrund der Erschließungsmaßnahmen ergeben sollten, sind auf den Grundstücken ebenfalls in weicher Modellierung auszugleichen.

4.5 Stellplätze sind auf dem Baugrundstück, je geplante Wohneinheit mind. 2 Stellplätze, nachzuweisen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung mit offenporigen Belägen zu versehen wie z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster etc. Nach maximal 5 Stellplätzen sind diese durch hochwachsende Laubbäume zu gliedern (Baumscheibe mind. 6 qm).

4.6 Die gem. Pflanzgebot zu pflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung eine Mindesthöhe von 3,5 m haben. Im Bereich der Sichtschutzflächen müssen die Bäume eine Astansatzhöhe von mind. 3,0 m haben.

## **5. Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO**

5.1 Entlang der Verkehrsflächen müssen Einfriedungen mindestens 1,0 m hinter der Grundstücksgrenze angeordnet werden.

5.2 Die Zufahrts- und Eingangsbereiche zwischen den Gebäuden und den Verkehrsflächen dürfen nicht abgeschränkt werden.

5.3 Einfriedungen über 0,50 m sind unzulässig als Mauern, Betonformsteinen und sonstige, das Landschaftsbild störende Bauwerke wie Sichtschutzwände etc.

## **6. Pflanzliste**

6.1 Siehe Grünordnungsplan.

## **D. Hinweise**

### **1. Plangrundlage**

Die Plangrundlage wurde durch das Ing. Büro Keller & Schuler erstellt. Durch Vervielfältigen können Verzerrungen entstehen.

Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien und Einzelhöhen sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu prüfen und mit der Planung der Gemeinde abzustimmen.

Bei Widersprüchen oder Unstimmigkeiten der Inhalte im Bebauungsplan setzt die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde die erforderlichen Angaben fest.

### **2. Werbeanlagen**

Für Werbeanlagen über eine Größe von 3 qm Ansichtsfläche ist ein gesondertes Baugesuch zu erstellen.

### **3. Freiflächengestaltung**

Um eine entsprechende Freiflächengestaltung der Gewerbebetriebe zu sichern, wird im Rahmen jedes Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Freiflächen- und Begrünungsplan gefordert.

### **4. Wasserwirtschaft**

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Privatgrundstücken über Zisternen dezentral gespeichert und entsprechend zur Gartenbewässerung verwendet werden. Über den Überlauf ist die Zisterne an den Vorfluter anzuschließen. Sofern es möglich ist können die bestehenden Oberflächenwassersysteme verwendet werden, der Nachweis der Regenwasserableitung ist mit jedem Baugesuch vorzulegen.

Für die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bedarf es einer Genehmigung durch die Gemeinde gemäß den festgesetzten Richtlinien.

## **5. Bodenschutz**

Nach § 4 (2) BodSchG und § 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten.

Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasser-/Bodenschutzbehörde zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen. Als Nachweis kann eine Bestätigung der Unteren Wasser-/Bodenschutzbehörde über die ordnungsgemäße Sanierung der Bodenbelastung / Altlast gefordert werden.

## **6. Immissionen**

Die erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz werden im einzelnen im Baugenehmigungsverfahren durch das Gewerbeaufsichtsamt geprüft.

Innerhalb des Gewerbegebietes müssen die maximal zulässigen Werte eines GE erfüllt werden, im Übergangsbereich zum Mischgebiet sind die zulässigen Werte für MI geltend.

## **7. Archäologie**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen, z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä. angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Knochen, Metallteile o. ä.) ist das Landesdenkmal zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

## **8. Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB, ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Aufgestellt vom Planfertiger:  
Owingen, am 27.01.1999

Ing. Büro Keller & Schuler

Gebilligt vom Gemeinderat:  
Hohenfels, am 27.01.1999

Bürgermeister Veit