

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 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) **Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)**

Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO (kleine Beherbergungsbetriebe, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Versorgung des Gebiets, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und sonstige soziale Zwecke) sind unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch den angegebenen Wert

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Zahl der Vollgeschosse (Z) und
- der Höhe der baulichen Anlagen (GH).

1.3 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 (1) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

- 1.5.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird in Metern über Normalnull (m üNN) festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5.2 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachbrüstung.
- 1.5.3 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. PV-Anlagen) dürfen die Gebäudehöhe (Brüstungsoberkante) nicht mehr als 60 cm überragen.

- 1.6 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser (E).
- 1.7 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.7.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.7.2 Im Plangebiet dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 3 m Tiefe ausnahmsweise überschritten werden, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht über das jeweilige Baugebiet hinausragen.
- 1.8 Garagen, Carports und Stellplätze**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.8.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.8.2 Offene Pkw-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der südlichen Grundstücksgrenze und der südlichen Baufensterflucht zulässig.
- 1.9 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
- 1.9.1 Hochbauliche Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.
- 1.9.2 Hochbauliche Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie ebenerdige und unterirdische Nebenanlagen, die im Mittel nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem bestehenden Gelände erhöht sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.
- Hinweis:**
Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.10 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Zulässig sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude.
- 1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.11.1 Zufahrten, Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit belebter Bodenzone (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) auszuführen. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.
- 1.11.2 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
- 1.11.3 Die Beleuchtung im Außenraum muss durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.
- 1.11.4 Auf dem westlichen Grundstück ist eine Trockenmauer mit einer Gesamtlänge von mindestens 4 m und einer Höhe von mindestens 0,6 m zu errichten. Es sind

Natursteine aus der Region (keine Steinblöcke) zu verwenden. Die Standsicherheit der Mauer ist zu gewährleisten. Die Umsetzung ist von einem ökologischen Gutachter im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung zu begleiten. Zur Pflege ist die Trockenmauer alle zwei Jahre auf Schäden und Bewuchs zu kontrollieren. Gehölzaufwuchs im Bereich der Trockenmauer ist schonend zu beseitigen. Erforderliche Reparaturarbeiten dürfen nicht in den Wintermonaten erfolgen.

1.12 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 1.12.1 Pro Grundstück sind 2 heimische und standortgerechte Obst- oder Laubbäume (Obstbäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm) oder alternativ Koniferen gemäß Pflanzenliste zu pflanzen zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Zu klassifizierten Straßen ist ein Mindestabstand von 4,5 m einzuhalten.
- 1.12.2 Auf der Fläche F1 ist eine 4 m breite strukturreiche Feldhecke mittlerer Standorte zu pflanzen. Die Hecke ist aus mind. 3 Reihen heimischen und standortgerechten Sträuchern und Heistern/Bäumen zu pflanzen (reine Strauchschicht außen, Strauchschicht mit Heistern/Bäumen innen, reine Strauchschicht außen) zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der Pflanzabstand beträgt zwischen 1 m und 1,5 m.
- 1.12.3 Auf der Fläche F2 ist ein 2,5 m breites strukturreiches Gebüsch mittlerer Standorte zu pflanzen zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Das Gebüsch ist aus mind. 2 Reihen heimischen und standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt zwischen 1 m und 1,5 m.

Hinweis:

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen.

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.

Anhang: Pflanzliste / Empfehlungen

Pflanzqualitäten

Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Pflegemaßnahmen

Fertigstellungspflege: 1 Jahr, mähen, wässern; 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen

Entwicklungspflege: 3 Jahre, mähen; 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen

Pflanzarten

Obstbäume

Kirsche	Prunus avium
Holzapfel	Malus sylvestris
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Pflaume/ Zwetschge/ Mirabelle	Prunus domestica spec.

Feldhecke

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzdorn, Schlehe	Prunus spinosa
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Echte Hundsröse	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Felsen-Ahorn	Acer monspessulanum
Kornelkirsche	Cornus mas
Mispel	Mespilus germanica
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Koniferen

Eibe	Taxus baccata
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Bergkiefer	Pinus mugo

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzdorn, Schlehe	Prunus spinosa
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Echte Hundsröse	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzen für extensive Dachbegrünung

Sukkulente

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| ▪ Scharfer Mauerpfeffer | Sedum acre |
| ▪ Weiße Fetthenne | Sedum album – Sorten |
| ▪ Felsen Fetthenne | Sedum rupestre |
| ▪ Kaukasus Fetthenne | Sedum spurium |

Gräser

- | | |
|-------------------------------|----------------------------|
| ▪ Erdsegge | Carex humilis |
| ▪ Schafschwingel | Festuca ovina spec. |
| ▪ Plathalm-Rispe | Poa compressa |
| ▪ Schmalblättrige Wiesenrispe | Poa pratensis angustifolia |

Kräuter

- | | |
|----------------|------------------------|
| ▪ Schnittlauch | Allium schoenoprasum |
| ▪ Sandkraut | Arenaria serpyllifolia |

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 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 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Zulässig sind Flachdächer (0-7°) mit Dachbegrünung (Substratstärke mind. 10 cm).
- 2.1.2 Eine Kombination mit Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. PV-Anlagen) ist zulässig.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind nach § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind mit Schotter oder Kies angelegte Fassadenschutzstreifen bis zu 30 cm Breite zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken, Natursteinmauern oder Zäune zulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.3.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßen- bzw. Gehwegoberkante.
- 2.3.3 Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m.

Hinweis:

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Auf den Mindestabstand zum Gelände (Kleintierdurchlass) nach Ziffer 1.11.2 wird hingewiesen.

2.4 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung und -pufferung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² befestigte Dachfläche haben, welches mit einem Drosselablauf von 0,5 l/s an eine Überlaufleitung oder einen vorhandenen Entwässerungsgraben abgegeben wird.

Hinweis:

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

3 HINWEISE

3.1 Hinweis Wasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Klettgaurinne, Zone III B des Zweckverbands Klettgau. Die einschlägigen Schutzbestimmungen (Schutzgebietsverordnung) sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Rechtsverordnung bestimmte Handlungen / Maßnahmen / Nutzungen grundsätzlich verbietet oder einschränkt.

3.2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Unteren Felsenkalke (Oberjura), welche von tertiären Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse überlagert werden.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.3 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.

3.4 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette etc.) in den Boden gelangen.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Dettighofen, den

Marion Frei
Bürgermeisterin

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Dettighofen, den

Marion Frei
Bürgermeisterin

Bekanntmachungsvermerk

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

Dettighofen, den

Marion Frei
Bürgermeisterin