

# B-Plan

GmbH  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung

Offenburg

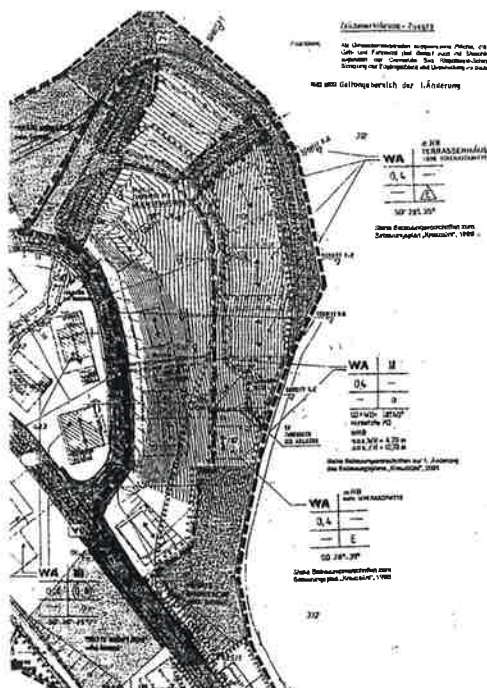


## GEMEINDE BAD RIPPOLDSAU-SCHAPBACH

Landkreis Freudenstadt

# 1. Änderung des Bebauungsplans "Kreuzbühl" und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

für die Grundstücke Flst. Nr. 11/2 (westl. Teil) und 11/3 (westl. Teil)  
Bebauung entlang der Scheffel- bzw. Kreuzbühlstraße



Bearbeiter: Kerstin Stern, Dipl.-Ing.  
Freie Stadtplanerin VDA

weissenrieder GmbH  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg

Telefon 0781 / 92 65 - 15  
Telefax 0781 / 92 65 - 24  
e-mail  
stern@weissenrieder-gmbh.de

Zeichenerklärung - Zusatz

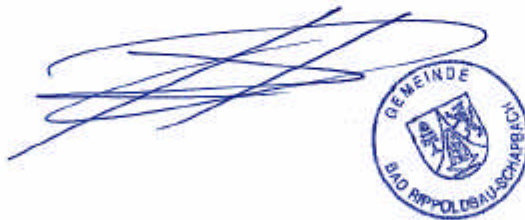
F mit GR/FR

Als Gewässerrandstreifen ausgewiesene Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht (bei Bedarf auch mit Maschineneinsatz) zugunsten der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach zur Sicherung der Zugänglichkeit und Unterhaltung zu belasten ist.

■ ■ ■ Geltungsbereich der 1. Änderung

Bad Rippoldsau-Schapbach/Offenburg  
Ausgefertigt:

,den 16.05.2002  
Der Planer:



*Steu*



		<b>GmbH</b>	
		<b>weissenrieder</b>	
		Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung im Seewinkel 14      Telefon 0781/9265-0 77652 Offenburg      Telefax 0781/9265-24	
Index	Name	Datum	<b>GEM. BAD RIPPOLDSAU-SCHAPBACH</b> 1. Änderung des Bebauungsplans <b>" Kreuzbühl "</b>  Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil
A			
B			
C			
D			
E			
F			
G			
Layermanager:			
Plot - Stiftbelegung:			
BEARBEITET	GEZEICHNET	DATUM	PROJEKT NR.
K.ST.	Morg	06.05.2002	6147
		<b>MASSTAB</b>	
		<b>1:500</b>	



## **GEMEINDE BAD RIPPOLDSAU-SCHAPBACH** Landkreis Freudenstadt

### **Gemeinsame Begründung**

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Kreuzbühl"

für die Grundstücke Flst. Nr. 11/2 (westl. Teil) und 11/3 (westl. Teil)  
Bebauung entlang der Scheffel- bzw. Kreuzbühlstraße

#### **I. Erfordernis der Planänderung**

Von Seiten eines privaten Bauherren besteht der Wunsch, im Planbereich dieser Bebauungsplanänderung ein Einfamilienhaus zu errichten. Dies gab der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach Anlass, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kreuzbühl“ zu ändern.

Der Bebauungsplan sieht in diesem topografisch sehr schwierigen Gelände oberhalb der Privatstraße Mehrfamilienhäuser in Terrassenbauweise vor. Unterhalb ist eine 3-geschossige Bebauung geplant, die ebenfalls über die Privatstraße erschlossen wird. Die Bebauung an der Einmündung des Auerbachwegs in die Scheffelstraße ist mit einer Tiefgarage, deren Zufahrt über die Scheffelstraße erfolgt, vorgesehen. Da zum einen die Nachfrage nach Terrassenhäusern sehr gering, zum anderen der Erschließungsaufwand enorm hoch ist, wurde diese Fläche bis jetzt nicht bebaut.

Um das geplante Bauvorhaben verwirklichen zu können, besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes.

#### **II. Ziele und Zweck der Planänderung**

Die Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach möchte durch diese Bebauungsplanänderung verfügbares Bauland einer Bebauung zuführen.

Die Baureihe im westlichen Teil der Grundstücke Flurstück Nr 11/2 und 11/3 wird nun direkt über die bestehende Scheffel- bzw. Kreuzbühlstraße erschlossen. Da mit der geplanten Neubebauung keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, kann eine zeitnahe Bebauung gesichert werden. Dies liegt besonders im öffentlichen Interesse, da die Baumöglichkeiten in Bad Rippoldsau-Schapbach aufgrund der topografischen Lage beschränkt sind. Durch diese Bebauungsplanänderung werden ca. 5 Bauplätze zur Verfügung gestellt, um dem vorherrschenden Wohnraumbedarf gerecht zu werden.

Mit diesem Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern geschaffen werden, die sich verträglich in die städtebauliche Ordnung und in den Gebäudebestand einfügen. Der Gemeinderat hat durch Abwägung der einzelnen Belange der städtebaulichen Konzeption zugestimmt, dass die westliche Baureihe durch die Bebauungsplanänderung von unten her erschlossen wird und die östliche Bebauung in der exponierten Lage beibehalten wird. Die Bereitstellung von Bauplätzen ist für die Entwicklung der Gemeinde so wichtig, dass Aspekte des Landschaftsbildes demgegenüber zurückgestellt werden.

Im Zuge dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes werden für den Bereich dieser Änderung die Bebauungsvorschriften neu aufgestellt. Grund hierfür sind die Gesetzesgrundlagen, die sich zwischenzeitlich geändert haben. Inhaltlich werden die Festsetzungen nicht wesentlich geändert.

Die Lage der Privatstraße sowie die oberhalb geplante Terrassenbebauung im östlichen Grundstücksteil bleibt unverändert.

### **III. Inhalt der Planänderung**

#### **III.1 Städtebauliche Festsetzungen**

Das Plangebiet wird in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 beibehalten. Als Bauweise sind Einzel- oder Doppelhäuser bzw. Hausgruppen bis maximal 3 Einheiten zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Sollte bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss entstehen, ist dies ausnahmsweise zulässig.

Abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird die Dachneigung von 28 – 35° auf 28 – 40° aufgeweitet.

Dadurch soll gewährleistet werden, dass ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses möglich ist. Als Dachform sind Sattel-, Walm- oder versetzte Pultdächer vorgesehen.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude regeln zu können, wird eine maximale Wand- und Firsthöhe – bezogen auf Oberkante Scheffelstraße bzw. Kreuzbühlstraße – festgesetzt.

### **III.2 Verkehrsplanung**

Um eine sinnvolle wirtschaftliche und zeitnahe Erschließung zu sichern, wird nun eine beidseitige Bebauung entlang der Scheffel- bzw. Kreuzbühlstraße ermöglicht. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Privatstraße bleibt unverändert.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan erhält der bestehende Auerbachweg einen Anschluss an die geplante private Erschließungsstraße. Dieser öffentliche Weg besitzt damit keinen Anschluss an eine andere öffentliche Straße. Um eine entsprechende Anbindung zu sichern, wird das Teilstück zwischen Scheffelstraße und Auerbachweg als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

### **III.3 Gräben / Schutzstreifen**

Der im nördlichen Teil bestehende Graben muss geringfügig verschoben werden. Diese Verlegung erfolgt in naturnaher Bauweise parallel zum Auerbachweg. Beidseitig wird ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 3 bzw. 4 m gesichert, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die Ausweisung der im zeichnerischen Teil eingetragenen Schutzstreifen erfolgte in Absprache mit dem Landratsamt Freudenstadt – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Auf die Ausweisung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens kann verzichtet werden, da es sich bei dem Graben um ein untergeordnetes Gewässer handelt. Durch die Verschiebung des Grabens kann die Bebauung weiter nach Norden gerückt werden. Dies ist für die geplanten Gebäude wichtig und wirkt sich positiv aus, da sie durch die bestehende Geländesituation weniger beeinträchtigt werden. Denn das Gelände wird im südlichen Bereich steiler. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine Aussagen über diesen Graben enthalten.

Die Fläche zwischen dem Auerbachweg und dem Graben wird als private Grünfläche ausgewiesen. Um die Zugänglichkeit und Unterhaltung zu gewährleisten, wird die gesamte, im zeichnerischen Teil mit „F mit GR/FR“ bezeichnete und als Gewässerrandstreifen ausgewiesene Fläche entlang der Gräben mit einem Geh- und Fahrrecht (bei Bedarf auch mit Maschineneinsatz) zugunsten der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach belastet.

Dieses Geh- und Fahrrecht ist zudem im Grundbuch zu sichern.

Der Graben im nordöstlichen Teil muss ebenfalls verlegt werden. Er wird, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorgesehen, zwischen der Terrassenhausbebauung zur Privatstraße geführt. Von hier wird er über eine kurze Verdolung zum Graben entlang des Auerbachwegs weitergeleitet. Ursprünglich war hier eine komplette Verdolung bis zur Scheffelstraße geplant. Die Verdolungsstrecke reduziert sich nun von ca. 65 m (rechtskräftiger BPL) auf ca. 35 m.

Die gesamten Oberflächenwässer aus dem Außenbereich werden über die Gräben und anschließend über den bestehenden Ableitungskanal DN 250 – 400 der Wolf zugeführt. Siehe hierzu auch VI.4 dieser Begründung.

Der Ausbau der Gräben wird in naturnaher Bauweise erfolgen. Die Sohlen werden durch ein grobes Schottergerüst, z. B. Schroppen-Grobschlag, Körnung 30/120 mm, befestigt. In den Zwischenräumen werden sich mit der Zeit Geschiebe aus Sand und Lehm ablagern und somit das Schroppegerüst verfestigen. Trotzdem ist weiterhin ein Austausch zwischen Wasser und Untergrund gewährleistet. Die Böschungen werden punktuell mit Böschungssteinen gesichert und durch Lebendverbau (standortstypische Uferbefestigung mit Weiden, Erlen usw.) stabilisiert.

#### **IV. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Freudenstadt ist der Planbereich dieser Bebauungsplanänderung als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Somit entwickelt sich die Änderung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

#### **V. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Es wird lediglich die westliche Baureihe unterhalb der Privatstraße geändert. Sie wird an die bestehende Straße gerückt und über diese erschlossen. Die durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans betroffene Fläche ist im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke

- Flst.-Nr. 11/2 (westl. Teil) und
- Flst.-Nr. 11/3 (westl. Teil)

## **VI. Auswirkungen der Planänderung**

### **VI.1 Eingriffs- / Ausgleichsbewertung**

Dem zusätzlichen Eingriff, der durch die Erstellung eines zusätzlichen Gebäudes an der Kreuzbühlstraße entsteht, stehen deutliche Minimierungsmaßnahmen bezüglich der Bebauungsintensität entgegen.

Anstelle der geplanten massiven, 3-geschossigen Bebauung unterhalb der Privatstraße erfolgt nun eine kleinteiligere Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern mit 2 Vollgeschossen. Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird beschränkt, um große Gebäudekubaturen vermeiden zu können. Die Höhe wird über die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt. Die Gesamthöhe wird von ca. 12,25 m gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan auf maximal 10,70 m reduziert.

Zudem liegen die Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze parallel zu den bestehenden Erschließungsstraßen und somit topografisch betrachtet tiefer.

Die Anzahl der geplanten Gebäude gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bleibt unverändert.

### **VI.2 Infrastruktur**

Durch diese Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

### **VI.3 Erschließung**

Die Erschließung der neu geplanten Bebauung ist gesichert und erfolgt über die bestehende Scheffel- bzw. Kreuzbühlstraße.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragene Gehrecht zugunsten der Anlieger wurde nachrichtlich in den Änderungsbereich übernommen. Seine Lage ist abhängig von der Neueinteilung der Grundstücke und sollte entlang der neuen Grenze liegen. Damit kann die oberste Baureihe fußläufig auf direktem Weg an die Scheffelstraße angebunden werden.

## VI.4 Ver- und Entsorgung

### *Entwässerung:*

Das geplante Neubaugebiet befindet sich nordöstlich der Scheffelstraße und südöstlich des Auerbachwegs auf den Grundstücken Flst. Nr. 11/2 und 11/3 im bestehenden Baugebiet „Kreuzbühl“. Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert. In der Kreuzbühlstraße sowie in der Scheffelstraße liegen bereits Schmutz- und Regenwasserkanäle.

### Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser der neu geplanten Gebäude kann an die bestehenden Schmutzwasserkanäle in der Kreuzbühlstraße und Scheffelstraße angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird dann der Kläranlage in Rippoldsau zugeführt und dort gereinigt.

### Oberflächenwasser:

Nördlich der Scheffelstraße und des Auerbachwegs erstreckt sich ein Dobel Richtung „Kreuzkopf“ mit einer Einzugsgebietsfläche von 5,85 ha. Das Einzugsgebiet besteht überwiegend aus Waldflächen.

Das Oberflächenwasser dieses Gebiets fließt dem Grundstück Flst. Nr. 11/3 oberhalb der Scheffelstraße / Auerbachweg zu.

Der größte Teil des Wassers aus dem Dobel wird durch einen Rohrdurchlass unter dem Auerbachweg hindurchgeleitet und läuft dann etwa 50 m in einem offenen Graben direkt östlich des Auerbachwegs entlang. Oberhalb der jetzigen Bebauung im Bereich Scheffelstraße / Auerbachweg wird dieses Wasser durch ein Einlaufbauwerk gefasst und einem Ableitungskanal zugeführt.

Ein weiterer Teil des Dobelwassers wird etwa 40 m weiter östlich des beschriebenen Rohrdurchlasses ebenfalls mittels eines Rohrdurchlasses unter dem Auerbachweg hindurchgeführt. Im Zuge der geplanten Erschließung des Gebiets wird der Wasserlauf unterhalb dieses bestehenden Rohrdurchlasses neu angelegt, zwischen der geplanten Bebauung offen nach unten zur Privatstraße geführt und von dort an den Graben entlang des Auerbachwegs angebunden. Siehe hierzu auch III.3 dieser Begründung.

Im südwestlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 11/3 befindet sich außerdem noch ein Quellaustritt. Dieses Wasser muss über hauseigene Drainageleitungen an den RW-Kanal angeschlossen werden.



Zusätzlich soll entlang des Auerbachwegs bergseitig ein kleiner Hanggraben ausgebaut werden, der die Hangwässer aufnimmt und den bestehenden Rohrdurchlässen unter dem Auerbachweg zuführt.

Das gesamte Oberflächenwasser aus dem Dobelgebiet oberhalb der geplanten Bebauung gelangt somit zu dem bestehenden Einlaufbauwerk. Von diesem Einlaufbauwerk führt ein Ableitungskanal mit den Rohrquerschnitten DN 400, DN 300 und DN 250 bis zur Wolf. Der Ableitungskanal wird mit keinem Oberflächenwasser aus dem bestehenden Baugebiet „Kreuzbühl“ belastet.

Die Regenwässer, die im bestehenden Baugebiet selbst anfallen, werden mit separaten Regenwasserkanälen, die in den Erschließungsstraßen liegen, gesammelt und zur Wolf abgeleitet.

Um genauere Aussagen über die Leistungsfähigkeit der bestehenden Regenwasserkanäle machen zu können, wurden die bestehenden Leitungen des Ableitungskanals (Dobelwasser) sowie der Regenwasserkanäle (Regenwasser aus dem Baugebiet) hydraulisch überprüft.

Für die hydraulischen Berechnungen wurden folgenden Ansätze zugrunde gelegt:

Bemessungsregen  $r_{15,n=1} = 125 \text{ l/sha}$

(Regendauer  $T=15$  Minuten, Überschreitungshäufigkeit  $n=1$ ,  
Regenspende  $r=1251 \text{ l/sha}$  aus KOSTRA-Atlas)

Spitzenabflussbeiwerte

Bebauung (Einfamilienhäuser)  $\varphi_s = 0,50$

Außengebiete  $\varphi_s = 0,15$

Bemessung nach dem Zeitbeiwertverfahren

Die Berechnungen zeigen, dass der Ableitungskanal nur die Oberflächenwassermenge aus dem Kreuzkopfdobel und den kleinen Bereich zwischen der Kreuzbühlstraße und der Fürstenbergstraße aufnehmen kann. Der Ableitungskanal ist dabei schon gut und vollständig ausgelastet. Ein Anschluss der Oberflächenwässer des geplanten Baugebiets mit eventueller Erweiterung nach Nordosten ist an den Ableitungskanal DN 400, DN 300 und DN 250 nicht möglich.

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers aus der geplanten Bebauung muss deshalb über die bestehenden Regenwasserkanäle in den Erschließungsstraßen erfolgen.

Die Überprüfung der bestehenden Regenwasserkanäle in den Erschließungsstraßen ergab, dass das Regenwasser aus dem geplanten Neubaugebiet mit eventueller Erweiterung in nordöstlicher Richtung an die bestehende Regenwasserkanalisation des Baugebiets anschlossen werden kann.

Bei dieser zusätzlichen Belastung kann beim Bemessungsregen im Einmündungsbereich Kreuzbühlstraße / Fürstenbergstraße ein Aufstau von 12 bis 22 cm über Rohrscheitel auftreten. Dies kann als unbedenklich angesehen werden.

Auf die Hydraulische Überprüfung der bestehenden RW-Kanäle in der Fassung vom 28.02.2001 wird verwiesen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden auch alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen geprüft. Beim anfallenden Oberflächenwasser wurden deshalb in Hinsicht auf eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung folgende Gesichtspunkte untersucht:

#### Versickerung:

Das derzeit als Frei- bzw. Wiesenfläche genutzte Gelände im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung fällt sehr steil von Ost nach West ab. Zum Teil sind durch die vorhandenen Grabensysteme die Böden durchnässt. Der Untergrund im künftigen Baugebiet besteht aus lehmigen, bindigen Böden mit geringer Durchlässigkeit. Es kann angenommen werden, dass die Mächtigkeit dieses Hanglehms wenige Meter beträgt und darunter der natürliche Fels ansteht.

Eine Versickerung in Versickerungsmulden scheidet aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden und der Hanglage aus. Eine Versickerung befestigter Hof- und Dachflächen bei Hanglagen in linienförmigen Muldenversickerungen ist auch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Unterlieger nicht empfehlenswert. Die Versickerungen würden zu einer gesteigerten Durchnässung des Untergrunds führen und damit die Gefahr von Hangrutschungen erhöhen.

#### Rückhaltung:

Eine Retention des Regenwassers im öffentlichen Kanalnetz ist aufgrund der sehr steilen topografischen Verhältnisse nicht möglich. Aufgrund der geringen Größe der vorliegenden Baugebietserweiterung ist eine direkte Regenwasserableitung in das bestehende Regenwassernetz vertretbar.

Somit bleibt nur noch die Möglichkeit der Verminderung der Abflussspitze mittels teilweiser Regenwassernutzung bzw. –rückhaltung durch Regenwasserspeicher auf den Privatgrundstücken. Dies wird empfohlen.

### *Wasserversorgung*

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach.

### *Elektrizität*

Für die Erschließung der östlichen, oberen Baureihe ist eine Kabelverlegung (0,4 kV und Straßenbeleuchtung) in der Privatstraße notwendig. Da diese Privatstraße außerhalb des Änderungsbereichs liegt, kann das eingetragene Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Gemeinde nicht auf das E-Werk Mittelbaden ausgedehnt werden.

### *Telekommunikation*

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird mit allen Versorgungsunternehmen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig angezeigt.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, sollten alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

Offenburg /

Ausgefertigt:

Bad Rippoldsau-Schapbach, den .....

GmbH

**weissenrieder**

Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg

.....  
Stern, Dipl. Ing.  
Freie Stadtplanerin VDA

.....  
Herden  
Bürgermeister



## **GEMEINDE BAD RIPPOLDSAU-SCHAPBACH** Landkreis Freudenstadt

# **Schriftliche Festsetzungen**

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Kreuzbühl"

für die Grundstücke Flst. Nr. 11/2 (westl. Teil) und 11/3 (westl. Teil)  
Bebauung entlang der Scheffel- bzw. Kreuzbühlstraße

## Bauplanungsrechtlicher Teil

### **I. Rechtsgrundlagen**

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

## II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

##### a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in folgendem Umfang: § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes - allgemein zulässig.

#### II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

##### a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,4 festgelegt.

Ist im zeichnerischen Teil die durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

##### b) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt. Entsteht bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe durch Ausbau des Dachgeschosses ein weiteres Vollgeschoss im Dachgeschoss, so ist dies ausnahmsweise zulässig.

### II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird straßenseitig an der Nord- bzw. Nordwestecke des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenbelag (Scheffel- bzw. Kreuzbühlstraße) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird straßenseitig an der Nord- bzw. Nordwestecke des Gebäudes von Oberkante Straßenbelag (Scheffel- bzw. Kreuzbühlstraße) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Für den Planbereich sind Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 3 Einheiten zugelassen.

II.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

II.4.1 Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firststrichtungen sind einzuhalten.

II.4.2 Abweichungen bis maximal 15° sind zulässig.

II.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünfläche.

II.5.2 Garagen und Stellplätze sind nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Hinterkante der Garage bzw. des Stellplatzes darf die des Wohngebäudes nicht überschreiten.

II.5.3 Garagen, die an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten .

II.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal drei Wohnungen je Einzelgebäude und maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhauseinheit zulässig.

II.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Sichtfeld an den Straßeneinmündung zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

II.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

II.8.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.

II.8.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

II.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind die bestehenden Gräben gemäß den Eintragungen zu verlegen.

Der Ausbau muss in naturnaher Bauweise erfolgen. Die Sohlen sind durch ein grobes Schottergerüst, z. B. Schroppen-Grobschlag, Körnung 30/120 mm, zu befestigen. Die Böschungen müssen punktuell mit Böschungssteinen gesichert und durch Lebendverbau (standortstypische Uferbefestigung mit Weiden, Erlen usw.) stabilisiert werden.

II.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II.10.1 Die mit „GR“ bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.

II.10.2 Die gesamte, im zeichnerischen Teil mit „F mit GR/FR“ bezeichnete und als Gewässerrandstreifen ausgewiesene Fläche entlang der Gräben ist mit einem Geh- und Fahrrecht (bei Bedarf auch mit Maschineneinsatz) zugunsten der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach zur Sicherung der Zugänglichkeit und Unterhaltung zu belasten. Dieses Geh- und Fahrrecht ist zudem im Grundbuch zu sichern.

II.11 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

*Gewässerrandstreifen*

Entlang den Gräben ist beidseitig ein Gewässerrandstreifen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil von baulichen und sonstigen Anlagen

freizuhalten. Hierzu gehören z. B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen.

II.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

*Private Grünflächen*

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind als Grünland mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter VI.).

II.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

*Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher*

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.14 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im Bereich des im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Waldabstandstreifen sind Sicherungsmaßnahmen gegen umstürzende Bäume zu treffen. Die Gebäude innerhalb dieses Schutzstreifens müssen in trümmersicherere Bauweise (statische Verstärkungen der Decken, Giebel, Gurte, etc.) errichtet werden, da der gemäß LBO geforderte 30 m Waldabstand nicht eingehalten wird. In diesem Bereich dürfen keine offenen Kamine oder offene Feuerstellen erstellt werden.



### III. Nachrichtlich übernommene Hinweise

#### III.1.1 Oberirdische Gewässer

##### *Gewässerrandstreifen*

Zur Erhaltung und Verbesserung der vielfältigen gewässerökologischen Funktionen ist an Gewässern beidseitig landseits der Böschungsoberkanten ein Gewässerrandstreifen festzusetzen.

Dieser Gewässerrandstreifen ist freizuhalten von baulichen und sonstigen Anlagen. Hierzu gehören z. B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen.

In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten und ein aus gewässerökologischer Sicht hochwertiger Bewuchs zu entwickeln.

##### **Gewässerbett und Ufer**

Für bauliche Maßnahmen (Veränderungen) am Gewässer und dessen Ufer – wie Brücken, Ufermauern, Gewässerverlegungen – ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

#### III.1.2 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VawS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. H. dicht, stand-sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.

- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAWS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

### III.1.3 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

### III.1.4 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### III.1.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.

- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

#### Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

### III.2 Denkmalschutz

- III.2.1 Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet archäologische Funde oder Befunde zutage treten.

Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen.

- III.2.2 Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

### III.3 Geotechnik

Aufgrund der schwierigen Topografie und örtlicher Hangwasserführung wird eine objektbezogene geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### III.4 Heilquellen-Schutzgebiet

Der betreffende Bereich liegt möglicherweise im geplanten Heilquellenschutzgebiet. Aus diesem Grund dürfen erforderliche Felssprengungen nur erschütterungsschonend durchgeführt werden. Sollten in der Baugrube größere Klüfte angetroffen werden, ist das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg in Freiburg zu benachrichtigen.

Auf Ziffer III.1.2 wird verwiesen.

#### IV. Pflanzliste

##### Goßwüchsige Bäume

Quercus sessiliflora	Eiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn

##### Mittelwüchsige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus serotina	Traubenkirsche
Betula verrucosa	Birke

##### Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Salix caprea	Salweide
Carpinus betulus	Hainbuche

Anmerkung: Die Liste stellt eine repräsentative Auswahl von geeigneten Gehölzen dar. Außerdem sind sämtliche heimischen Obstbaumarten zu empfehlen.

Offenburg /

Ausgefertigt:  
Bad Rippoldsau-Schapbach, den .....

GmbH  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg

.....  
Stern, Dipl. Ing.  
Freie Stadtplanerin VDA

.....  
Herden  
Bürgermeister



## **GEMEINDE BAD RIPPOLDSAU-SCHAPBACH** Landkreis Freudenstadt

# **Schriftliche Festsetzungen**

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Kreuzbühl"

für die Grundstücke Flst. Nr. 11/2 (westl. Teil) und 11/3 (westl. Teil)  
Bebauung entlang der Scheffel- bzw. Kreuzbühlstraße

## **Bauordnungsrechtlicher Teil**

### **I. Rechtsgrundlagen**

- I.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

## **II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **II.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden**

- II.1.1 Zugelassen sind Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer und Walmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes.
- II.1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird auf 28 – 40° festgesetzt.
- II.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig.
- II.1.4 Dachaufbauten sind maximal bis zwei Drittel der Gebäudelänge, Dacheinschnitte bis maximal ein Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 1,50 m betragen.
- II.1.5 Schleppegauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.
- II.1.6 Als Dacheindeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft Tonziegel oder Betondachsteine, bevorzugt in roten bis braunen Farbtönen, zu verwenden.

### **II.2 Doppelhäuser und Hausgruppen**

- II.2.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen beträgt die Dachneigung 38°.

Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Ziffer II.1.2 vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig, wenn sich alle Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Gradzahl einigen und die Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

- II.2.2 Wird ein Gebäude als Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit mit Brandwand errichtet oder auf eine Grenze gebaut, so muss per Baulast gesichert sein, dass auf dem Nachbargrundstück an diese Brandwand angebaut wird. Der Versatz zwischen den beiden Doppelhaushälften bzw. Reiheneinheiten darf maximal 1,50 m betragen.

### **II.3 Dachgestaltung von Garagen**

- II.3.1 Garagen können mit einem Sattel-, Pult- oder Flachdach erstellt werden.
- II.3.2 Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern (0° bis 10° Neigung) sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden.



## II.4 Garagen und Stellplätze

Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

## II.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,00 m, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig. Sie müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m aufweisen.

## II.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

II.6.1 Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder poröfene Pflastersteine. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

II.6.2 Für Zufahrten und Hofflächen gilt Ziffer II.6.1 ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht.

## II.7 Geländeaufschüttungen, -abgrabungen und Stützmauern

II.7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zulässig.

II.7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

II.7.3 Notwendige Stützmauern mit einer Höhe über 1,25 m sind aus Natursteinmauerwerk zu errichten. Stützmauern, die höher als 3,00 m sind, müssen als gestaffeltes Bauwerk mit zwischenliegender Bepflanzung ausgebildet werden. Stützmauern müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,50 m aufweisen.

## II.8 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

### III. Empfehlungen

#### III.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, auf jedem Grundstück einen Regenwasserspeicher (zur Brauchwassernutzung und Rückhaltung mit Drosselung) mit einer Mindestgröße von 5 m<sup>3</sup> zu errichten. Die Zisternen müssen gedrosselt mit maximal 0,7 l/s in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

*Hinweis:*

Bei Grundstücken, die unterhalb der Erschließungsstraßen liegen, sollte der Standort des Regenwasserspeichers in der Nähe der Straße gewählt werden, damit der Ablauf (Abwirtschaftung) im Freispiegel an den Regenwasserkanal erfolgen kann.

#### III.2 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar Kollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

#### III.3 Wärmeschutz / Heizanlagen

Auf die neue „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)“ wird verwiesen.

Offenburg /

Ausgefertigt:

Bad Rippoldsau-Schapbach, den .....

GmbH

**weissenrieder**

Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg

.....  
Stern, Dipl. Ing.  
Freie Stadtplanerin VDA

.....  
Herden  
Bürgermeister