

### Hinweise und Empfehlungen

**Schutz des Grundwassers**  
Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.  
**Dränungen**  
Falls bei der Bebauung Drainagen oder Grund- und Quellwasseraustritte angeschnitten werden ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.  
**Baugrund**  
Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen. Sind Versickerungen geplant, wird ein hydrologisches Versickerungsgutachten empfohlen, ferner objektbezogene Baugrunduntersuchungen.  
**Bodenschutz**  
Mit dem Boden ist sparsam und schonend zum zu gehen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Kulturfähiger Unterboden und Bodenaushub sind im Plangebiet so weit wie möglich zu belassen und wieder einzubauen. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen.  
**Gewerbliches Abwasser**  
Evtl. anfallende Abwässer bedürfen u.U. vor ihrer Ableitung in die Kanalisation einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall mit dem Landratsamt -Umweltschutzamt- festzulegen.

### Rechtsgrundlagen

BauGB vom 23.09.2004 in der Fassung vom 03.11.2017  
BauNVO vom 23.01.1990 in der Fassung vom 21.11.2017  
PlanZVO 90 vom 18.12.1990 in der Fassung vom 04.05.2017  
LBO Ba-Wü. vom 05.03.2010 in der Fassung vom 21.11.2017

## A. FESTSETZUNGEN und PLANZEICHEN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Art der Baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO §4  
nicht zulässig sind: - Beherbergsbetriebe, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen jeder Art

### Maß der Baulichen Nutzung

**GRZ 0,4** Maximal zulässige Grundflächenzahl  
**WH max.** Maximal zulässige Wandhöhe, WH max. 6,50 m (siehe Planeintrag)  
**Firsthöhe:**  
- bei Satteldach SD/ Walmdach WD: max. Firsthöhe (FH) = Wandhöhe (WH) + 4,50 m  
- bei Zeltdach ZD: max. Firsthöhe (FH) = Wandhöhe (WH) + 3,25 m  
- bei Pultdach PD: max. Firsthöhe (FH) = Wandhöhe (WH) + 3,25 m  
- bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (<5°) = max. FH = max. WH + 1,0 m

**Bezugshöhe:**  
Die Bezugshöhe wird bestimmt gemäß §5 Abs. 4 LBO. Maßgeblich ist die tatsächliche Geländehöhe nach Ausführung, soweit sie nicht zur Verringerung der Wandhöhe angelegt wird oder wurde. Die Berechnung der zulässigen Wand- oder Firsthöhen erfolgt sinngemäß nach § 5 Abs. 4 LBO Ba.-Wü.

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe Planeintrag)

### Garagen, Stellplätze

Garagen, überdeckte Stellplätze/Carports und Stellplätze werden generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen (§ 23 Abs. 5 BauNv). Zu den Fahrbahnrandern der öffentlichen Verkehrsanlagen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Garagentor ist ein Abstand von mind. 5,5 m einzuhalten.

### Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO zulässig (§23 Abs.5 BauNVO). Diese Nebenanlagen dürfen dabei insgesamt nicht größer als 40 cbm sein. Außerhalb der überbaubaren Flächen werden untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Dachvorsprünge, Balkone, Gesimse und dergl., als Ausnahme i.S.v. §23 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

### Verkehrsflächen

- Straßenfläche  
- Gehweg

### Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise  
E/D zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser  
DF frei; DN frei Dachform freibleibend; Dachneigung freibleibend  
Baugrenze

### Ausgleichsmaßnahmen

● Ausgleichsmaßnahme A 2:  
Anpflanzung von je 1 neuen Obst- oder Laub-Hochstamm pro Grundstück.

### Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan "Seitenäcker"  
■ herausfallende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan "Seitenäcker"  
■ herausfallende Grünfläche

### Örtliche Bauvorschriften

Zahl der Stellplätze (§74 Abs.2 Nr.2 LBO)  
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 Abs. 1 LBO) wird wie folgt erhöht:  
1. für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplätze  
2. für Wohnungen größer 60 m²: 1,5 Stellplätze  
Ergebnis bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so muss aufgerundet werden.

### Abfallbeseitigung

Sofern Müllfahrzeuge die stichstraße zu den Bauplätzen Nr.1, 2 und 3 nicht befahren, werden für diese Baugrundstücke die nächst gelegenen, geeigneten Straßen als Flächen für die Abfallbeseitigung festgesetzt.

### VERFAHRENSVERMERKE

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates  
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung  
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat  
Ortsübliche Bekanntmachung - Rechtskraft

### Datum

07.05.2019  
24.05.2019  
31.05.2019 bis 01.07.2019  
05.11.2019  
08.11.2019

ausgefertigt: Fluorn-Winzeln, .....

Tjaden (Bürgermeister)

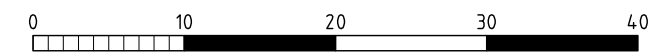


# Gemeinde Fluorn-Winzeln

## Bebauungsplan "Seitenäcker - 1. Änderung und 1. Erweiterung"

Zeichnerischer Teil  
**Lageplan**

**M = 1 : 500**



weisser kernl BERATENDE INGENIEURE

Uhländstraße 8  
D-78667 Villingendorf  
Tel 0741/93 45-0  
Fax 0741/93 45 18  
Email kontakt@weisser-kernl.de

Planungsstand: Satzungsbeschluss  
gefertigt: Villingendorf, 05.11.2018, K. H.

FLU-WI 2017 / HZ-BB-SCHUL.PLT