

## Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

---

### INHALT

<b>1</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen .....	2
1.2	Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften.....	2
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>2</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO).....	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO) .....	2
2.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO).....	3
2.4	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) .....	3
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) .....	3
2.6	Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	4
2.7	Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) .....	4
2.8	Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO) .....	4
2.9	Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB) .....	4
2.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	4
2.11	Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB) .....	5
2.12	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	5
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>6</b>
3.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO).....	6
3.2	Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO).....	6
3.3	Gebäudetiefen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) .....	7
3.4	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) .....	7
3.5	Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	7
3.6	Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO) .....	8
3.7	Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO) .....	8
3.8	Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO).....	8
<b>4</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>8</b>
4.1	Denkmalschutz.....	8
4.2	Artenschutzrechtliche Hinweise .....	9
4.3	Grundwasser .....	9
4.4	Geotechnik.....	9
4.5	Bodenbelastungen .....	10

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

### **Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:**

#### **1 RECHTSGRUNDLAGEN**

##### **1.1 Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58,) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057),
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

##### **1.2 Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

#### **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

###### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Für den gesamten Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der maximalen Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe und Höhe des Attikageschosses).

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

Maßgebend ist der Planeinschrieb.

Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen nicht mitzurechnen.

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

**2.3.1** Als unterer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Gehweg bzw. Straße, falls kein Gehweg vorhanden ist) an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung des Hauptgebäudes (Hauseingang) erfolgt.

**2.3.2** Als oberer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt:

a) bei Satteldächern:

der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

b) bei Flach- und Pultdächern:

der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut des höchstgelegenen Vollgeschosses. Attikageschosse werden dabei nicht zur Berechnung der Traufhöhe herangezogen. Die Höhe des Attikageschosses darf maximal 3,50 m betragen.

Sofern die Fläche vor Attikageschossen gleichzeitig als Terrassenfläche genutzt wird und damit einer Umwehrung bedarf, gilt die Oberkante der Brüstung als Traufhöhe.

**2.3.3** Die maximale Gebäudehöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird auf 3,00 m – bezogen auf das Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme – begrenzt. Den oberen Bezugspunkt der Gebäudehöhe bildet der höchste Punkt der Dachfläche.

### **2.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

**2.4.1** Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

**2.4.2** Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

**2.5.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge bis zu einer maximalen Tiefe von 0,8 m überschreiten.

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

- 2.5.2** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgärten) dürfen maximal 50 % der Fläche je Grundstück versiegelt werden. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die zur Erschließung eines Grundstücks in zweiter Reihe dienen und damit mit weniger als 4,50 m an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

Wasserdurchlässige Oberflächen wie Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterterrassen und begrüntes Rasenpflaster gelten im Sinne dieser Festsetzung auch als versiegelt.

### **2.6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) der Hauptgebäude wird gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt. Für Hauptgebäude, die einen Abstand von mindestens 18 m vom öffentlichen Straßenraum einhalten, ist die Firstrichtung frei wählbar.

### **2.7 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- 2.7.1** Oberirdische Kfz-Garagen, Carports, Tiefgaragen und überdachte Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 2.7.2** Offene Kfz-Stellplätze und nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der Ziffer 2.5.2 zulässig.

### **2.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

- 2.8.1** Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, und Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 2.8.2** Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der Ziffer 2.5.2 zulässig.

### **2.9 Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

Das vollständige Abgraben von Untergeschossen ist nicht zulässig. Abgrabungen sind nur bis 0,80 m unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und nur bis zu 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

### **2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 2.10.1** Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszubilden.

- 2.10.2** Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen erfolgen kann.

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

**2.10.3** Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu installieren und auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streu-lichtarm).

### **2.11 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Pro angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 10-12 cm) auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für abgängige Bäume sind neue Bäume anzupflanzen. Bestandsbäume werden angerechnet.

### **2.12 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 3.1.1** Die Dächer der Hauptgebäude innerhalb einer Entfernung von 18 m zum öffentlichen Straßenraum sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45° auszubilden. Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune sowie graue bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig.

Bei Hauptgebäuden, die einen Abstand von mindestens 18 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten, sind neben dem Satteldach auch Flach- und Pultdächer zulässig. Flach- und Pultdächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen wobei die Substrathöhe mindestens 8 cm betragen muss. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden.

- 3.1.2** Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind grundsätzlich auf allen Dächern zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material und somit reflektionsarm herzustellen.

Diese sind direkt, d.h. ohne Aufständering, auf dem Dach anzubringen oder in die Dachfläche zu integrieren. Abweichend hiervon ist eine Aufständering auf Flach- oder flachgeneigten Dächern in Richtung der Dachneigung von maximal 1,5 m zulässig, wenn sie von der Außenwand mindestens 1,0 m einrücken. Bei Pultdächern ( $DN > 8^\circ$ ) ist eine Aufständering unzulässig.

- 3.1.3** Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform, Dachneigung und Firstrichtung aufweisen.

- 3.1.4** Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer (0-5° Dachneigung) auszubilden und intensiv oder extensiv zu begrünen.

#### **3.2 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 3.2.1** Dachaufbauten sind auf Satteldächern im gesamten Geltungsbereich zulässig. Zu diesen zählen im Sinne dieser Festsetzung Dachgauben und Dacheinschnitte (Negativgauben). Die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

- 3.2.2** Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Länge der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten.

- 3.2.3** Bei Doppelhäusern sind pro Hauseinheit maximal zwei Dachaufbauten pro Dachseite, bei freistehenden Einzelhäusern maximal drei Dachaufbauten pro Dachseite zulässig.

- 3.2.4** Dachaufbauten müssen zum Ortsgang bzw. zur Brandwand des Nachbargebäudes einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen.

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

- 3.2.5** Die Länge von einzelnen Dachaufbauten darf maximal 3,00 m betragen.
- 3.2.6** Der obere Dachansatz von Dachaufbauten muss mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal zum Hauptfirst gemessen).
- 3.2.7** Der Abstand der Unterkanten von Dachaufbauten muss mindestens 0,60 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen). Zwerchgiebel sind explizit ausgeschlossen.
- 3.2.8** Dachaufbauten sind nur im untersten Dachgeschoss zulässig.
- 3.2.9** Bei Installation mehrerer Dachaufbauten sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.
- 3.2.10** Pro Gebäude ist maximal ein Gebäudeteil, das die Traufe unterbricht (Widerkehr und Zwerchgiebel) zulässig sofern es die Maße eines untergeordneten Bauteils (max. 1,5 m x 5,0 m) nicht überschreitet.

### **3.3 Gebäudetiefen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Einzel- und Doppelhäuser dürfen die Maße von 15 m x 13 m nicht überschreiten. Voll umbaute untergeordnete Bauteile wie Erker, Wände und Vorbauten sind bei den Maßen einzurechnen.

### **3.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 3.4.1** Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.4.2** Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

Auf die Festsetzung unter Ziffer 2.8.1 (Zulässigkeit ausschließlich im Baufenster) wird verwiesen.

### **3.5 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 3.5.1** Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen bezogen auf die Gehwegoberkante nicht höher als 0,80 m sein.
- 3.5.2** Künstliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind dabei - mit Ausnahme von gemauerten Natursteinmauern - nur mit einer zur Straße hin orientierten Heckenpflanzung zulässig.
- 3.5.3** Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Stacheldraht und Gabionen sind nicht zulässig.

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

### **3.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Außenantennen sind nicht zulässig. Satellitenschüsseln sind an die Farbe der Dacheindeckung anzugleichen.

### **3.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Im Plangebiet ist für Wohnungen

- mit einer Wohnfläche bis 45 m<sup>2</sup> ein KFZ-Stellplatz pro Wohneinheit
- mit einer Wohnfläche von über 45 m<sup>2</sup> bis einschließlich 70 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit
- mit einer Wohnfläche über 70 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze pro Wohneinheit

nachzuweisen. Bruchzahlen sind jeweils auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

### **3.8 Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen ist auf den einzelnen Grundstücken über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen) gedrosselt mit maximal 0,2 l/s je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche dem Regenwasserkanal zuzuführen. Die Rückhalteeinrichtungen auf den Privatgrundstücken sind entsprechend dem oben stehend festgelegten Drosselabfluss für die versiegelten Flächen zu bemessen. Alternativ kann ein Mindestretentionsvolumen von 2,5 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche angenommen werden. Öffentliche Flächen sind hiervon ausgenommen.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Denkmalschutz**

Wir weisen darauf hin, dass der Bereich westlich der Gundelfinger Straße im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals (Prüffall) „Siedlung, Mittelalter“ liegt.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die 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](mailto: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.

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

### **4.2 Artenschutzrechtliche Hinweise**

Zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von im Zuge des Vorhabens erwarteten Verbots-  
tatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die nachfolgenden artenschutzrechtlich relevan-  
ten Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

1. Zur Unterstützung der lokalen Populationen bzw. zur Beibehaltung des Habitatpotenzials  
von innerhalb der Vorhabensfläche vorkommenden Vogelarten sind im Umfeld der Vor-  
habensfläche Nistkästen für Kohlmeise, Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling und  
Star anzubringen.
2. Zum Schutz brütender Vögel dürfen das Roden von Gehölzen sowie die Baufeldfreima-  
chung nur außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September erfolgen. Eine  
Rodung außerhalb dieses Zeitraums ist ausschließlich nach Durchführung entsprechender  
Untersuchungen (Vorhandensein von Neststandorten etc.) zulässig.
3. Gehölze mit kleinen Spalten sowie Bauwerke mit Spalten und Hohlräumen sind im zulässi-  
gen Zeitraum (vgl. 2) lediglich bei warmer Witterung zu roden bzw. abzureißen, um eine  
Flucht von Fledermäusen aus deren Tagesverstecken zu ermöglichen. Die innerhalb der zu  
rodenden Gehölze ggf. vorhandenen bzw. entstandenen Höhlen sind im Einzelfall auf den  
Besatz mit Fledermäusen zu überprüfen. Der dickstämmige Walnussbaum entlang der  
Freiburger Straße ist dauerhaft zu erhalten.
4. Zur Aufrechterhaltung des Habitatpotenzials der Zauneidechsen-Lokalpopulation im Raum  
Vörstetten ist zeitnah ein Ersatzhabitat im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Ein-  
griffsfläche anzulegen.
5. Im Falle des Nachweises von Bäumen mit Holzkäfer-Verdacht sind diese als Baumpyrami-  
den im Umfeld des Vorhabens aufzuschichten.

### **4.3 Grundwasser**

Gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde liegt der mittlere Grundwasserhöchst-  
stand (MHW) bei 213,00 m. ü. NN und der höchste Grundwasserstand (HHW) bei 214 m. ü.  
NN.

### **4.4 Geotechnik**

Auf Grundlage der beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Daten  
bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen  
Baugrund.

Es ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, einem oberflächennahen saisona-  
len Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des Bodens sowie ei-  
nem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds zu rechnen.

Es werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

## Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

---

### 4.5 Bodenbelastungen

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen abzustimmen.

Vörstetten, 22.07.2019



Lars Brügger, Bürgermeister



Carsten Müller, Verbandsbaumeister

Verbandsbauamt  
Gemeindeverwaltungsverband  
Denzlingen – Vörstetten – Reute

– als 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 Vörstetten übereinstimmen.



Vörstetten, 24.07.2019

Lars Brügger, Bürgermeister



#### 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 25.07.2019.



Vörstetten, 25.07.2019

Lars Brügger, Bürgermeister

