

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche 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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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 Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- 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 04.04.2023 (GBl. S. 137)

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

#### Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO Nrn. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Anzahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen

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

- 1.3.1 Die maximale Traufhöhe (TH) ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.

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

1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.4.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen (Hauptfirstrichtung).

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

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

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

1.6.1 Garagen und Carports müssen zur öffentlichen Erschließungsstraße, senkrecht vor der Garagen-/ Carportöffnung gemessen, einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

1.6.2 Carports werden definiert als mindestens an drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.6.3 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur zulässig zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und hinterer Baufensterflucht.

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

1.7.1 Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.7.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

**Hinweis:**

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

**1.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

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

1.9.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.

1.9.2 Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

**1.10 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

-wird ergänzt -

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- 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 04.04.2023 (GBl. S. 137)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### Dachformen

- 2.1.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetzte Pultdächer auszubilden.
- 2.1.2 Die Dachneigung wird in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.1.3 Bei den Hauptgebäuden sind allseitig Dachvorsprünge vorzusehen, die an der Traufe und an den Giebelseiten mind. 0,50 m (jeweils waagrecht gemessen) betragen müssen.
- 2.1.4 Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 25-45 Grad als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auszuführen. Dachneigungen von 0° bis 10° sind für Nebengebäude, Garagen und Carports zulässig, wenn diese extensiv begrünt sind und die Substratschicht mindestens 10 cm beträgt. Eine Kombination mit Anlagen der solaren Energiegewinnung (Photovoltaik, Solartherme) ist zulässig.
- 2.1.5 Garagen und Carports, die vollständig oder aus bauordnungsrechtlichen Gründen lediglich teilweise (Grenzgaragen) als Dachterrassen genutzt werden, können als Flachdach ausgeführt werden. Die auf Grenzgaragen und Grenzcarports nicht als Terrasse genutzte (Rest-)Fläche ist zu begrünen oder mit einer Umwehrung, Abgrenzung bzw. Attika zu versehen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

#### Dachaufbauten

- 2.1.6 Die Breite der Dachaufbauten darf maximal die Hälfte der Länge der jeweils zugehörigen Trauflänge betragen.
- 2.1.7 Negativgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.1.8 Der Abstand der Dachaufbauten zum Giebel (Gemessen am Schnittpunkt der Wandfläche und der Oberkante Dachhaut) muss, gemessen parallel zur Traufe, mindestens 0,50 m betragen.
- 2.1.9 Der Abstand der Dachaufbauten zum Hauptfirst muss, gemessen parallel zur Dachfläche, ebenfalls mindestens 0,50 m betragen. Bei Sattel- und Walmgauben ist dabei der höchste Punkt des Gaubenfirstes maßgebend, bei Schleppgauben der Punkt, an dem die sich von der Dachneigung des Hauptdachs unterscheidende Dachneigung beginnt.
- 2.1.10 Die Gauben sind als Schlepp-, Sattel- oder Walmgauben auszuführen.

Dacheindeckung

- 2.1.11 Die Dacheindeckung ist in Ziegeln aus Ton in roter bis rotbrauner oder grauer bis anthrazitfarbener Tönung oder aus Solarmodulen (z.B. Solarziegel) auszuführen. Dachbegrünungen sind bei allen Dachformen zulässig.
- 2.1.12 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind im gesamten Plangebiet als Dacheindeckung nicht zulässig.

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

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.2.2 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).

**Hinweise:**

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

**2.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 Die Höhe von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf 0,80 m, gemessen über Straßenoberkante, nicht überschreiten.
- 2.3.2 Einfriedigungen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.
- 2.3.3 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Stützmauern müssen zueinander einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Zwischenbereiche sind abzuböschten.
- 2.3.4 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

**2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antennen- oder Satellitenanlage zulässig. Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

**2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

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

Evtl. Ergänzung

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Artenschutz**

Gemäß § 41a Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

#### **3.2 Klimaschutzgesetz**

Auf die Verpflichtung zur Realisierung von Photovoltaikanlagen gem. Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird hingewiesen.

#### **3.3 Starkregen**

Die Lage am Hang deutet darauf hin, dass eine Gefahr bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen ist. Auf eine mögliche Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Hangwassers/Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine hochwasser- bzw. starkregenangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen etc.) wird hingewiesen.

#### **3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten**

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

#### **3.2 Grundstücksentwässerung**

– wird ergänzt -

#### **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](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.

#### **3.4 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.5 Bodenschutz**

#### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel 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.

#### 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.

Schluchsee, den

Bürgermeister  
Jürgen Kaiser

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://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 Schluchsee übereinstimmen.

Schluchsee, den

Bürgermeister  
Jürgen Kaiser

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 \_\_\_\_\_.

Schluchsee, den

Bürgermeister  
Jürgen Kaiser