

**Auszug  
der Niederschrift**  
über die  
Verhandlungen des Gemeinderats

Verhandelt mit dem Gemeinderat am 18. September 1972

Anwesend: Vors.

Bürgermeister Haas

und

Mitglieder

Normalzahl: 1 Vors. und

8 Mitglieder

Abwesend:

Schriftführer:

§ 3

**Betr.: Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes  
"Kalkofen".**

Der Gemeinderat hat am 19. Februar 1971 den Entwurf des Bebauungsplanes "Kalkofen" zugestimmt. Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat auf die Dauer eines Monats, und zwar von 25. Mai 1972 bis einschliesslich 25. Juni 1972 auf dem Rathaus in Wittendorf zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Beim Bürgermeisteramt sind Bedenken und Anregungen nicht vorgebracht worden.

Zu den schriftlich vorgebrachten Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

Gewerbeaufsichtsbereich Tübingen. Die von Gewerbeaufsichtsbereich Tübingen aufgestellten Grundsätze und Festsetzungen sind nachrichtlich als Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden - § 2 Ziff. 2a der Satzung -.

Wasserwirtschaftsbereich Freudenstadt.

1. Entscheidung. Der Prüfbericht des Wasserwirtschaftsbereichs Freudenstadt vom 26.4.1966 wird beachtet; erforderlichenfalls werden ergänzende Massnahmen getroffen.
2. Wasserversorgung. In Bedarfsfälle wird den Bauherren die Auflage erteilt, durch Einbau von Drucksteigerungsanlagen für den erforderlichen Wasserdruk zu sorgen.

Als Ergebnis der Beratung trifft der Gemeinderat folgende Entscheidung:

**S a t z u n g**

**über den Bebauungsplan "Kalkofen"**

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes von 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 41) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg von 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg von 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 18. September 1972 den Bebauungsplan für das Baugebiet "Kalkofen" als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Bebauungsplan (§ 2 Ziff. 4).

Auszug gefertigt am 19.9.1972

a) Reg. Akten

b) Gemeindekasse

c) Landratsamt

d) .....

Nr. ....

Diesen Auszug beglaubigt

Wittendorf19. Sep. 1972

Bürgermeister und Schriftführer



Mitglieder

bnu

§ 2

Verhandelt mit dem Gemeinderat am

Anwesend: Vors.

Normzahl: r

Abwesend:

Schlichter:

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Begründung
- 2) Festsetzungen
- 2a) Festsetzungen nachrichtlich
- 3) Übersichtsplan
- 4) Bebauungsplan
- 5) Längsprofil
- 6a) Profile I und II
- 6b) Profile III und IV
- 7) Regelquerschnitt

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Diesen Auszug beglaubigt

den

Bürgermeister und Schriftführer

Nr.

Auszug gefertigt am

a) Reg. Akten

b) Gemeindekasse

c) Landratsamt

d)

## Begründung

### zum Bebauungsplan "Kalkofen"

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung.

Da das in Mittendorf zur Zeit noch zur Verfügung stehende Baugebiete nicht mehr den vorhandenen Bedürfnissen entspricht, ist es erforderlich, für das Gebiet "Kalkofen" einen Bebauungsplan aufzustellen.

#### 2. Einfügung in die Siedlungsplanung der Gemeinde, die überörtliche Planung und die Raumordnung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf das Landschaftsbild und auf die ländliche Struktur des übrigen Ortsbildes Rücksicht genommen.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist das Gebiet "Kalkofen" für eine Bebauung vorgesehen. Die Planung entspricht auch der Regionalplanung.

#### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse.

Für das Gebiet sind bis jetzt noch keine Bebauungspläne aufgestellt worden.

#### 4. Angaben zur Erschließung und Versorgung.

Die Entwässerung des Gebietes ist sehr günstig, da die Abwässer mit dem nötigen Gefälle zu den vorhandenen Sammlern, die zur bestehenden Sammelkläranlage führen, abgeleitet werden können.

Die Wasser- und Stromversorgung für das Planungsgebiet ist gesichert. Es muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß im nördlichen und nordöstlichen Bereich teilweise Bauwerke mit einer Drucksteigerungsanlage ausgestattet werden müssen.

Die Straßenbreiten betragen 5,5 m. Da es sich im vorliegenden Fall um ein verhältnismäßig kleines Baugebiet handelt, sind größere Straßenbreiten aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar.

#### 5. Die bauliche und sonstige Nutzung.

Das Baugebiet ist als Mischgebiet und teilweise als Gewerbegebiet im Sinne der Bebauungsverordnung ausgewiesen.

Im Mischgebiet sind Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

6. Kostenschätzung.

Die Erschließungskosten für das vorgesehene Baugebiet mit einer Größe von ca. 2 ha werden voraussichtlich

ca. 250.000.-- DM

betragen.

7. Planverwirklichung - Folgeverfahren.

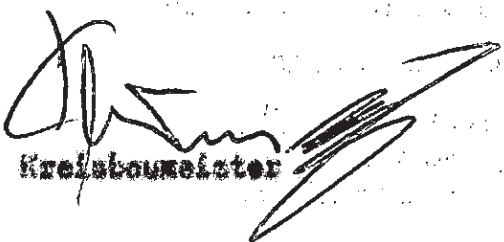
Eine Beulandumlegung ist vorerst nicht erforderlich, außer eventuell der Erstellung einer gemeinsamen Drucksteigerungsanlage werden der Gemeinde durch das verhältnismäßig kleine Baugebiet keine wesentlichen Folgekosten entstehen.

8. Sicherung der Planung.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für eine eventuell zu einem späteren Zeitpunkt noch erforderlichen Beulandumlegung.

Des weiteren sind die Baumöglichkeiten im Gebiet "Kalkofen" nun festgelegt.

Fraudenstedt, den 5.2.1972

  
Kreisbaumeister

Bebauungsplan " Kalkofen "

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet III § 6 BauNVO

Ausnahmen nach § 6 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

Gewerbegebiet GE § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb

Geschoßflächenzahl siehe Planeinschrieb

Sofern es sich aus der Hanglage ergibt, kann im Einzelfall ein weiteres Vollgeschoss gemäß § 17 (5) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Bauweise

siehe Planeinschrieb,

offen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit Beschränkung der Gebäudelängen innerhalb der Baugrenzen.

4. Stellung der Gebäude

siehe Planeinschrieb.

Die Gebäude sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6. Garagen und Stellplätze

Die Erstellung von Garagen und Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Lage ist Richtlinie und keine Festsetzung.

Die Erstellung von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den dafür festgesetzten Flächen ist zwingend.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,5 m (gemessen von Gehweg-Hinterkante bis Garagenumfassungswand) herzustellen.

## 7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

Die Höhenlage wird im Einzelfall in der Baugenehmigung festgelegt (§ 15 LBO). Die Einzeichnung in den Systemschnitten I bis IV gilt als Richtlinie.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

### 1. Dachform

siehe Planeinschrieb

### 2. Dachdeckung

dunkles Deckungsmaterial

### 3. Kniestock

siehe Planeinschrieb.

Bei eingeschossigen Gebäuden nur bergseitig bis max. 0,75 m Höhe zulässig.

### 4. Dachaufbauten

nicht zulässig

### 5. Einfriedigungen

zulässig sind

Zäune aus dunkelimprägniertem Holz als Zieresplannekonstruktion senkrecht, waagrecht oder als Scherenzäune. Die Gesamthöhe soll das Maß von 0,75 m nicht überschreiten.

Hecken aus bodenständigen Strüchern, die laufend zu unterhalten und zurückzuschneiden sind.

### ~~6. Beachungen~~

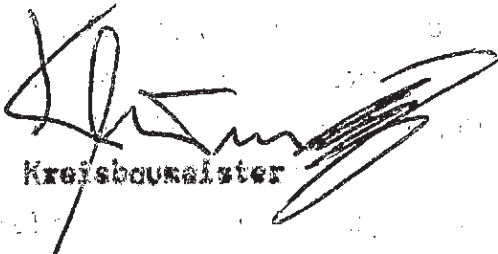
~~Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), welche zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, werden grundsätzlich in angrenzenden Gelände angelegt.~~

## 7. B e p f l a n z u n g

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten.

Im Gewerbegebiet sind zwingend die Baumassen und privaten Parkplätze einzugrünen.

Freudenstadt, den 5.2.1972

  
Kreisbaumeister

Der vom Gemeinderat Wittendorf am 18. September 1972 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "KALKOFEN" wird hiermit nach § 11 BBauG i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziff. 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208)

g e n e h m i g t .

Freudenstadt, den 4. Februar 1974 L a n d r a t s a m t :

In Vertretung

Beglaubigt:

Verw.-Angest.



(gez.)

Dr. Kollnig

GEWERBEAUF SICHTSAMT  
TÜBINGEN

Anlage zur Stellungnahme zum Bebauungsplan "Kalkofen" der Gemeinde Wittendorf - gefertigt durch die Kreisstelle für Bauleitplanung beim Landratsamt Freudenstadt.

Gemäss § 1 Abs. 4 Bundesbaugesetz haben sich die Bauleitpläne u.a. nach der Sicherheit und nach der Gesundheit der Bevölkerung zu richten. Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung können insbesondere durch Luftverunreinigungen, Geräusche und Erschütterungen (Emissionen), die von gewerblichen oder nicht gewerblichen Zwecken dienenden ortsfesten und beweglichen Anlagen ausgehen, beeinträchtigt werden. Da unzumutbare Belästigungen nachträglich durch technische Massnahmen oft nur schwer oder überhaupt nicht beseitigt werden können, muss schon bei der Aufstellung von Bauleitplänen dem Gedanken eines wirksamen Immissionsschutzes durch sinnvolle Anordnung der verschiedenen Baugebiete und Anlagen je nach dem Grad ihrer Emissionen oder Immissionsempfindlichkeit Rechnung getragen werden. Insbesondere müssen Industrie- und Gewerbegebiete von überwiegend dem Wohnen dienenden Baugebieten (reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete) einen solchen Abstand haben, dass auch unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (Topographie, Hauptwindrichtung) eine unzumutbare Belästigung der Wohngebiete ausgeschlossen ist. Ist es auf Grund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich, Wohngebiete gegen Gewerbe- und Industriegebiete durch weniger immissionsempfindliche Baugebiete (Mischgebiete, Dorfgebiete, Kerngebiete) abzuschirmen, wenn also abgestufte Übergänge nach dem Schema Industriegebiet - Gewerbegebiet, Mischgebiet - Wohngebiet nicht erreicht werden können, sollten Industrie- und Gewerbegebiete durch neutrale Zonen von Wohngebieten abgeschirmt werden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 Bundesbaugesetz sind im Bebauungsplan bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung festzusetzen. Die Interessen des Immissionsschutzes werden auch dann berührt, wenn es sich um Wohngebiete handelt und sich in der Nähe Gewerbe- oder Industriegebiete befinden oder geplant sind.

Da sich die hinsichtlich des Immissionsschutzgesetzes an einen Gewerbebetrieb zu stellenden Anforderungen nach der Art des Gebietes richten, sollte mit besonderer Sorgfalt darauf geachtet werden, dass jeder Gewerbebetrieb in dem Gebiet ansässig ist oder wird, das dem Grad der Lästigkeit des Betriebes entspricht. Unvermeidliche, von Industrie- und Gewerbegebieten auf benachbarte Wohngebiete einwirkende Immissionen sollten stets durch eine zweckmässige Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete (§ 8 Abs. 4 und § 9 Abs. 4 BauNVO) und durch geeignete Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b Bundesbaugesetz) auf ein zumutbares Mass herabgemindert werden.

Im Interesse eines ausreichenden Immissionsschutzes ist auch eine Darstellung oder Festsetzung kleinflächiger - nur aus einzelnen Grundstücken bestehender - Gebiete mit unterschiedlicher Nutzungsart zu vermeiden.

Der Staubgehalt der Abluft von Sieb-, Zerkleinerungs- und Abfüllanlagen oder ähnlichen Emissionsquellen darf im Dauerbetrieb 150 mg/Nm<sup>3</sup> nicht überschreiten. Im übrigen sind für den Staubgehalt die Richtwerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 8.9.64 (Gem. Ministerialblatt des Bundesministeriums des Innern S. 433) zu berücksichtigen. Der Grauwert von Rauchfahnen aus Feuerungen muss heller sein als der Wert der Nr. 2 der Ringelmann-Skala.

Die von den Anlagen ausgehenden Geräusche dürfen auf Nachbarn oder Dritte nur bis zu folgenden Immissionsrichtwerten einwirken:

|                                          |        |           |
|------------------------------------------|--------|-----------|
| a) Industriegebiet (§ 9 BauNVO)          |        | 70 dB (A) |
| b) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)            | tags   | 65 dB (A) |
|                                          | nachts | 50 dB (A) |
| c) Kerngebiet (§ 7 BauNVO)               | tags   | 60 dB (A) |
| Mischgebiet (§ 6 BauNVO)                 | nachts | 45 dB (A) |
| Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)                  |        |           |
| d) Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)         | tags   | 55 dB (A) |
| Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)        | nachts | 40 dB (A) |
| e) Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)        | tags   | 50 dB (A) |
|                                          | nachts | 35 dB (A) |
| f) Kurgebiet, Klinikgebiet (§ 11 BauNVO) | tags   | 45 dB (A) |
|                                          | nachts | 35 dB (A) |

Die von den Anlagen ausgehenden Geräusche dürfen in Wohnungen, die mit den Anlagen verbunden sind, tagsüber 40 dB (A) und nachts 30 dB (A) nicht überschreiten. Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Die Festsetzung des Beurteilungspegels erfolgt gemäss der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 16.7.68 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.7.68).

In dem Gebiet des Bebauungsplanes sollte die Errichtung von Anlagen im Sinne des § 16 der Gewerbeordnung nicht genehmigt werden, ausgenommen sind Feuerungs- und Müllverbrennungsanlagen.

Im Auftrag

(gez.)

S t o l z  
Reg.Gewerberat