

Stand: 16.01.2024

Anlage Nr. 2

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und  
Behördenbeteiligung

---



**Gemeinde Ohlsbach**  
**ORTENAUKREIS**

# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Am Steinbühl / Alte Säge“**

## **Schriftlicher Teil**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Allgemeines Wohngebiet

##### A1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

##### A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

##### A2.1.1 Siehe Planeintrag.

#### A2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

##### A2.2.1 Siehe Planeintrag.

#### A2.3 Höhe baulicher Anlagen

##### A2.3.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.3.2 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Dachaufbauten darf die Wandhöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden.

A2.3.3 Die Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

### **A3 Bauweise**

#### **A3.1 Offene Bauweise: o**

A3.1.1 Siehe Planeintrag.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Bau-  
grenzen festgesetzt und gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche.

A4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen mit ihren  
Zufahrten gemäß § 12 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren  
Grundstücksflächen zugelassen werden.  
Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind hierbei bauliche Anlagen, innerhalb  
des Waldabstands Gebäude unzulässig.

### **A5 Verkehrsflächen**

#### **A5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

A5.1.1 Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegren-  
zungslinie ist nicht verbindlich.

A5.1.2 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zu verwenden sind für die Straßenbeleuch-  
tung insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-  
Leuchten) sowie nach oben abgeschirmte Leuchtgehäuse, die gegen das Ein-  
dringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentempe-  
ratur 60 C nicht übersteigen.

### **A6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

A6.1 Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.

A6.2 Versorgungsanlagen wie Trafostationen und Schaltkästen sind auch als oberirdi-  
sche Einrichtungen zulässig.

### **A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick- lung von Boden, Natur und Landschaft**

A7.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zu-  
lässig. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bestandteile des Daches wie  
beispielsweise Seitenverkleidungen von Dachgauben, Dachrinnen und Regen-  
fallrohre.

A7.2 Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau auszuführen.

## **A8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

A8.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> ein standortgerechter klein- bis mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von nicht autochthonen Sorten ist abzusehen.

A8.2 Zu verwenden sind folgende Bäume und Sträucher:

- halb- und hochstämmige Obstbäume (alte, regionale Sorten)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Prunus padus* (Traubenkirsche)
- *Salix caprea* (Salweide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder).

## **A9 Nachrichtliche Übernahmen**

### **A9.1 Gewässerrandstreifen**

A9.1.1 Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Zulässig sind: Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30° bis 40°.

B1.1.2 Für Dachaufbauten und Dächer untergeordneter Gebäudeteile sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von  $\leq 15^\circ$  zulässig.

B1.1.3 Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

B1.1.4 Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von  $\leq 15^\circ$  zulässig. Diese Dachflächen sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Photovoltaikanlagen oder solarthermische Anlagen sind auf diesen Dächern nicht zulässig.

#### B1.2 Außenwände

B1.2.1 Die Außenwände sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

### B2 Werbeanlagen

B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

B2.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

### B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

#### B3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Die befestigten Flächen sind auf ein unbedingt erforderliches Maß zu beschränken.

**B3.1.2** Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Grünflächengestaltungsplan mit detaillierten Aussagen bzgl. der Bepflanzung und des Umfangs der befestigten Flächen sowie mit der Angabe der Belagsart vorzulegen.

**B3.1.3** Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig.

### **B3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

**B3.2.1** Mauern, die keine Stützmauern sind, sind nicht zulässig. Stützmauern sind als Naturstein-Trockenmauern (naturbelassen, gebrochen, geschnitten) herzustellen und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Sofern Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen errichtet werden, ist nur eine maximale Mauerhöhe von 1,0 m zulässig.

### **B3.3 Einfriedungen**

**B3.3.1** Zulässig sind Einfriedungen mit Sträuchern und Hecken sowie Holz-, Maschendraht- oder Doppelstabzäunen bis zu einer Höhe von 1,8 m, gemessen von der Geländeoberkante. Die Einfriedung mit elektrisch betriebenen Umzäunungen ist nicht zulässig.

**B3.3.2** Unzulässig sind Einfriedungen aus Blech, Glasbausteinen und Beton sowie Stacheldraht.

**B3.3.3** Zäune sind mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zwischen Boden und Zaun auszuführen.

**B3.3.4** Mit Hecken- und Gehölzpflanzungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

### **B3.4 Plätze für bewegliche Müllbehälter**

**B3.4.1** Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen, deren Höhe mindestens den Behältern entspricht.

### **B4 Außenantennen**

**B4.1** Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne zulässig.

### **B5 Anzahl der Stellplätze**

**B5.1** Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Hierbei ist jeweils mindestens 1,0 Stellplatz als Garage oder überdachter Stellplatz herzustellen.

**B5.2** Nicht zulässig ist, die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze hintereinander liegend anzuordnen.

## Teil C Hinweise

### C1 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### C2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die 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.

### C3 Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

Ohlsbach, .....

.....  
Bernd Bruder  
Bürgermeister

Lauf, 16.01.2024 Kr-la

**zink**  
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf  
Fon 07841703-0 · [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser