

Stand: 27.07.2018
Fassung: Vorentwurf (Arbeitsfassung)

Anlage Nr. 2



Gemeinde Ohlsbach
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Hubersgasse-Bühlweg“**

Textteil

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

A1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- nicht störende 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

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Siehe Planzeichnung.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Firshöhe (FH) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.2.2 Der untere Bezugspunkt ist die jeweils durch Planeintrag festgesetzte Bezugshöhe (BH) als Höhe über der Straßenoberkante, gemessen in Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.

A2.2.3 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

A2.2.4 Die Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende offene Bauweise: ao

A3.1.1 Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 24 m betragen.

A3.1.2 In der Baugebietsteiffläche „WA2“ sind hierbei nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.2 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

A5.1 In der Baugebietsteiffläche „WA1“ sind maximal 3 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig.

A5.2 In der Baugebietsteiffläche „WA2“ sind maximal 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig.

A6 Verkehrsflächen

A6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

A6.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

A6.1.2 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zur Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarmer Beleuchtungskörper zu verwenden.

A7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

A7.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form

zulässig.

- A8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

Hinweis: Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen, die gemäß ‚Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen‘ von 1998 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) und des Arbeitsblattes ‚DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser‘ vom April 2005 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.

A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- A9.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

- B1.1.1 Zulässig sind Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) und versetztes Pultdach (vPD) mit einer Dachneigung von 20° bis 45°.
- B1.1.2 Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.
- B1.1.3 Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind zusätzlich Flachdächer mit einer Neigung von $\leq 10^\circ$ zulässig.
- B1.1.4 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

B1.2 Außenwände

- B1.2.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

B2 Werbeanlagen

- B2.1 Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung an der Stätte der eigenen Leistung errichtet werden sollen.
- B2.2 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m² nicht überschreiten.
- B2.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Freiflächen

- 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.

B3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

B3.2.1 Stützmauern sind als Natursteinmauern (Kantenlänge < 70 cm) auszuführen. Stützmauern, die höher sind als 1,2 m, müssen als gestaffeltes Bauwerk mit dazwischenliegender Bepflanzung ausgebildet werden. Die Mauern selbst sind mit standortgerechten Stauden zu begrünen.

B3.3 Einfriedungen

B3.3.1 Zulässig sind Einfriedungen mit Sträuchern sowie Holz- oder Maschendrahtzäune mit bis zu einer Höhe von 1,8 m, gemessen von der Geländeoberkante.

B3.3.2 Unzulässig sind Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton sowie Stacheldraht. Zäune sind mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zwischen Boden und Zaun auszuführen.

B3.3.3 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 Wohneinheit festgesetzt.

B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

B6.1 Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Volumen von ___ m³ und einem Drosselabfluss von ___ l/s herzustellen.

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 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) 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.

C4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

Ohlsbach,

.....

Bernd Bruder
Bürgermeister

Lauf,

ZINK
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser