

Stand: 08.07.2019

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Gemeinde Ohlsbach
ORTENAUKREIS

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

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 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 Höhe baulicher Anlagen

A2.1.1 Der untere Bezugspunkt ist die jeweils durch Planeintrag festgesetzte Bezugshöhe (BH) als Höhe über der Straßenachse, gemessen in Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.

A2.1.2 Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

A2.1.3 Die Firsthöhe (FH) 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 Baugebietsteilfläche „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.

A4.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören.

A4.4 Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „Sichtfeld“ sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 0,7 m über dem Straßenrand nicht überschreiten.

A4.5 Bindung für Bepflanzungen:
Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „Sichtfeld“ dürfen Bepflanzungen eine Höhe von 0,7 m über dem Straßenrand nicht überschreiten.

A5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

A5.2 In der Baugebietsteilfläche „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 300 m² ein 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.

Zu verwenden sind beispielsweise folgende Bäume:

- Hochstämmige Obstbäume
- *Carpinus betulus* „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- *Acer campestre* „Elsrijk“ (Feldahorn)
- *Prunus avium* „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- *Prunus padus* „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)
- *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

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

B1.2.2 In der Baugebietsteiffläche WA2 dürfen die sichtbaren Außenwände eine Höhe von 9 m nicht überschreiten.

B1.3 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhauspaare und Hausgruppen sind jeweils mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstrichtung auszubilden.

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.

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. Die befestigten Flächen sind auf ein unbedingt erforderliches Maß zu beschränken. Stellplätze mit ihren Zufahrten sind gemäß planungsrechtlicher Festsetzung Ziffer A8.2 nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.
- 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.

B3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

- B3.2.1 Mauern, die keine Stützmauern sind, sind nicht zulässig. Stützmauern sind als Naturstein-Trockenmauern 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 vorrangig mit Sträuchern sowie nachrangig mit Holz- oder Maschendrahtzäune 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.
- B5.2 Nicht zulässig ist, die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze hintereinander liegend anzuordnen.

B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

B6.1 Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Volumen von mindestens 4 m³ und einem Drosselabfluss von maximal 0,5 l/s herzustellen. Hiervon ausgenommen sind die Baugrundstücke Hubersgasse Nrn. 12, 16 und 18.

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 Denkmalschutzbehörde(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.

C5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Ortenberg-Ohlsbach“. Die entsprechenden Auflagen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes „Ortenberg-Ohlsbach“ sind zu beachten.

C6 Grundwasserschutz

- Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.
- Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

- Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
- Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

C7 Abfallentsorgung

Die private Planstraße 2 wird **nicht** durch 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (ASF) befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll, Grünabfälle) im Einmündungsbereich der Stichstraße in die mit ASF befahrbare Erschließungsstraße „Planstraße 1“ zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

C8 Artenschutzrechtliche Hinweise

VM1: Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungs- sowie Abrissarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. eine Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen eine Nestersuche bzw. eine Kontrolle stattfinden. Sollten Nester oder Fledermausquartiere gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflüggen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

VM 2: Gelbbauchunke

Die Bauzeit wird möglicherweise auch während der Fortpflanzungszeit der Gelbbauchunke stattfinden. Daher müssen bestehende sowie sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit keine Gelbbauchunken laichen können.

VM 3: Vermeidung der Zerstörung von Brutmöglichkeiten bzw. potenziellen Quartieren

Die Gebäude sowie der östlichere der beiden alten Nussbäume stellen potenzielle Quartiere für Fledermäuse dar, die bislang noch nicht auf eine tatsächliche Nutzung überprüft wurden, die Gebäude zusätzlich geeignete Brutmöglichkeiten für planungsrelevante Vogelarten. Der genannte Nussbaum sowie alle Gebäude inklusive Scheunen und Schuppen sind daher zu erhalten.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, müssen alle betroffenen Gebäude bzw. der Baum auf eine tatsächliche Nutzung überprüft werden.

Ohlsbach,

.....

Bernd Bruder
Bürgermeister

Lauf, 08.07.2019 Kr-kös



Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser