

Stand: 03.05.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Ohlsbach**  
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Im Oberfeld II“**

**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 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

##### A1.1.1 Zulässig sind

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

##### A1.1.2 Nicht zulässig sind:

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

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

##### A2.1.1 Siehe Planeintrag.

#### A2.2 Höhe baulicher Anlagen

##### A2.2.1 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 Plan-  
eintrag festgesetzt.

A2.2.2 Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Ober-  
kante der Dachhaut.

A2.2.3 Die Firsthöhe (FH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

### **A2.3 Vollgeschosse**

A2.3.1 Die Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß ist der Planzeich-  
nung zu entnehmen.

### **A3 Bauweise**

A3.1 Festgesetzt wird im allgemeinen Wohngebiet eine abweichende Bauweise (a):  
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppel-  
häuser zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Bau-  
grenzen festgesetzt und gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche.

A4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren  
Grundstücksflächen zulässig.

A4.3 Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten ge-  
mäß § 12 BauNVO sind, auch nach § 23 Abs. 5 BauNVO, bis zur Flucht der  
hinteren Baugrenze zulässig. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein  
Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

### **A5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Ab- standsflächen**

A5.1 Die erforderliche Tiefe der seitlichen Abstandsflächen beträgt mindestens  
3,0 m.

### **A6 Anzahl der Wohneinheiten**

A6.1 Zulässig sind maximal zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden.

## **A7 Verkehrsflächen**

- A7.1 Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.
- A7.2 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie nach oben abgeschirmte Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60 C nicht übersteigen.

## **A8 Führung von Versorgungsleitungen**

- A8.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- A9.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bestandteile des Daches wie beispielsweise Seitenverkleidungen von Dachgauben, Dachrinnen und Regenfallrohre.
- A9.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als wasserdurchlässiger 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.*

- A9.3 Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in Richtung des Offenlandes und der Baumreihe nördlich des Geltungsbereiches, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben abgeschirmt. Zu verwenden ist künstliches Licht mit geringen Blauanteilen.

## **A10 Grünflächen**

### **A10.1 Private Grünfläche: Wiese**

A10.1.1 *Hinweis: Für FFH-Mähwiesen bestehen bestimmte Vorgaben für die Bewirtschaftung. Die Flächen müssen entsprechend den Vorgaben zur fachgerechten Bewirtschaftung von FFH-Mähwiesen zweimal jährlich gemäht werden, wobei der erste Schnitt zur Hauptblüte der bestandesbildenden Gräser Anfang - Mitte Juni erfolgen muss. Die Düngung sollte sich am tatsächlichen Entzug orientieren (Erhaltungsdüngung: ca. 100 Dezentonnen/ha Festmist oder 20 Kubikmeter/ha Gülle maximal alle 2 Jahre).*

A10.1.2 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Errichtung baulicher Anlagen sind nicht zulässig.

## **A11 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **A11.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen**

A11.1.1 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.

A11.1.2 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)

A11.1.3 In Teilbereichen ist die Fläche, auf der die Bäume zu pflanzen sind, durch Planeintrag festgesetzt (P01). Die neu zu pflanzenden Bäume sind in die bestehende Baumreihe zu integrieren. Zu verwenden sind in diesem Bereich standortheimische Obstbäume wie

- Apfelbaum (*Malus domestica*, Hochstamm)
- Birnbaum (*Pyrus communis*, Hochstamm)
- Walnuss (*Juglans regia*)

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume einzurechnen.

- A11.1.4 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle Ersatz mit standortheimischen Laubbäumen (s. Ziffer A11.1.3) mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- A11.1.5 Auf der „Öffentlichen Grünfläche: Eingrünung“ sind an der südlichen Böschungsoberkante des geplanten Grabens mindestens neun hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### 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°Grad.

B1.1.2 Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

B1.1.3 Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind zusätzlich Flachdächer mit einer Neigung von  $\leq 10^\circ$  zulässig. Diese Dachflächen sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen.

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.

#### B1.3 Doppelhäuser

B1.3.1 Doppelhauspaare sind jeweils mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstrichtung auszubilden.

## **B2 Werbeanlagen**

- B2.1 Werbeanlagen sind zulässig, 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- B2.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) 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. Die befestigten Flächen sind auf ein unbedingt erforderliches Maß zu beschränken. Stellplätze mit ihren Zufahrten sind gemäß planungsrechtlicher Festsetzung Ziffer A9.2 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.
- B3.1.3 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** 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.

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

## Teil C Hinweise

### **C1 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.

### **C2 Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, keine Altlasten I Altlastverdachtsflächen vor.

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

### **C3 Grundwasserschutz**

C3.1 Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz dem Landratsamt Ortenaukreis als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

C3.2 Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

#### **C4 Baugrunduntersuchung**

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Löss, Verwitterungs-/Umlagerungsbildung) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **C5 Nutzung der Solarenergie**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

#### **C6 Artenschutz**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Arten (§ 44 I Nr. 3 BNatSchG) wird empfohlen, durch Auflage zur Baugenehmigung folgende Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Empfehlung in der Artenschutzrechtlichen Abschätzung des Büros Bioplan vom 15.12.2020) sicherzustellen:

##### **Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung**

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze, 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 Rodungsarbeiten 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 Frosträchten. 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 nichtflüggel Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

#### 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.

Zusätzlich sind folgende Vorsorgemaßnahmen inklusive Monitorings durch die Gemeinde vorzusehen:

#### Neue Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse

In der näheren Umgebung, bevorzugt auf Flurstück 4206, sind insgesamt fünf Fledermaus-Kästen (Kombination aus Rund- und Flachkästen) aufzuhängen. Diese sind einmal pro Jahr in den Wintermonaten der nächsten fünf Jahre auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu ersetzen. Die Kästen sind zudem während ihrer Lebensdauer einmal jährlich in den Wintermonaten zu reinigen.

#### Sicherung einer möglichen Leitlinie für Fledermäuse außerhalb des Geltungsbereiches

Die Obstbaumreihe auf Flurstück 4206 ist dauerhaft zu erhalten. Derzeit bestehende Lücken sind mit Hochstämmen standortheimischer Obstbaumarten zu ergänzen. Umgestürzte Bäume sind zeitnah ebenfalls durch Hochstämmen standortheimischer Obstbaumarten zu ersetzen.

Ohlsbach, .....

.....  
Bernd Bruder  
Bürgermeister

Lauf, 03.05.2021 Jä/Kr-la

**zink**  
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser