



Gemeinde Ohlsbach

Bebauungsplan "Am Käppele"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf

15.01.2018

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07ZSO17061

Gemeinde Ohlsbach

Bebauungsplan „Am Käppele“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

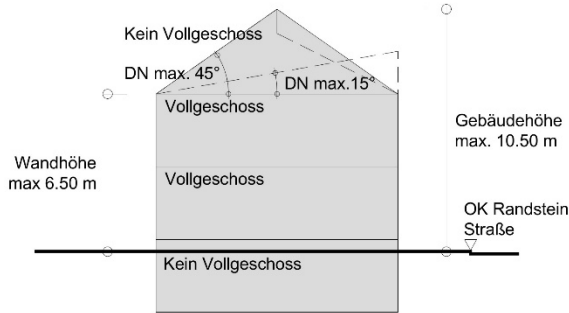
1.2.3 Wandhöhe, Gebäudehöhe

Die maximale Wandhöhe bemisst sich von der Höhe der Erschließungsstraße in Gebäudemitte (Oberkante Randstein) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie beträgt in WA 1 6,50 m. Bei Gebäuden mit versetztem Pultdach ist die maximale Wandhöhe auf beiden Wandseiten einzuhalten, bei Gebäuden mit „reinem“ Pultdach auf der Traufseite.

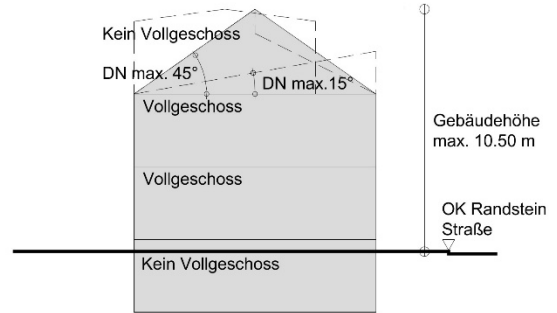
Hinweis: In WA 2 ist keine Wandhöhe festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich von der Höhe der Erschließungsstraße in Gebäudemitte (Oberkante Randstein) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Sie beträgt in WA 1 und WA 2 10,50 m.

WA 1



WA 2



1.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - bis zu einer Kubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baulinie. Je Baugrundstück sind Nebenanlagen mit einer Gesamtkubatur von 60 m³ zulässig.

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Entsorgung von Hausmüll dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist in WA 1 eine besondere Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch mit Beschränkung auf Einzelhäuser bis 15 m Gebäudelänge und Doppelhäuser bis 18 m Gebäudelänge.

Festgesetzt ist in WA 2 eine offene Bauweise.

1.5 Hauptgebäuderichtung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäuderichtung ist zu beachten.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit senkrecht zur Straße aufgestellten Garagen ein Mindestabstand von 2,50 m, bei Garagen mit Sektionaltoren ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Für Carports beträgt der Mindestabstand ebenfalls 1,0 m.

Bei parallel zur maßgebenden Erschließungsstraße aufgestellten Garagen und Carports ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Der Abstandstreifen ist zu begrünen.

Die Mindestabstände dürfen durch Dachvorsprünge o. ä. nicht unterschritten werden.

Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

1.7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In WA 1 sind je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig. In WA 2 sind je Einzelhaus maximal fünf Wohnungen zulässig.

1.8 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig. Die seitens der Leitungsträger vorgegebenen Mindestabstände zu Versorgungsleitungen (z. B. Bepflanzungen) sind auch auf den privaten Baugrundstücken zu beachten.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Baufeldräumung

Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung hat außerhalb der Brutzeit, d. h. zwischen Oktober und Februar zu erfolgen. Sofern eine Rodung innerhalb der Brutzeit unumgänglich ist, ist gutachterlich nachzuweisen, dass Verbotstatbestände gemäß BNatSchG nicht ausgelöst werden.

1.9.2 Bauzeitenbeschränkung

Baumaßnahmen sind außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen, d. h. zwischen September und April durchzuführen. Sofern Baumaßnahmen innerhalb der Wochenstubezeit unumgänglich sind, ist im Vorfeld zu überprüfen, ob nahegelegene Bäume Wochenstuben aufweisen. Bei negativem Befund kann die Bauzeitenbeschränkung entfallen.

1.9.3 Reptilien-/Amphibienschutz

Vor Baubeginn ist das das Plangebiet mit einem geeigneten Reptilienzaun zu umfassen um ein Einwandern der genannten Arten während der Bauphase zu verhindern. Alternativ kann im Vorfeld eine Untersuchung auf Reptilien durchgeführt werden. Bei negativem Befund kann die Maßnahme entfallen.

Durch Regen entstehende Gewässer sind umgehend zu beseitigen, um keine Laichgewässer für Kreuzkröten zu schaffen.

1.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je abgeschlossener 200 m² Grundstücksfläche ist vom Grundstückseigentümer mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort ist auf dem Grundstück frei zu wählen.

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen o. ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Wandverkleidungen aus Metall, Glas, Kunststoff oder Keramik/Klinker sind unzulässig.

2.1.2 Dächer

Als Dachform für Hauptgebäude sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Walmdächer sowie Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt für Satteldächer und versetzte Pultdächer 7 bis 45 Grad, für Walmdächer 7 bis 30 Grad sowie für Pultdächer 7 bis 15 Grad. Untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Die Dachdeckung hat bei geneigten Dächern mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder -steinen in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (bis 25 %) sind auch Metalldeckungen oder Glas zulässig. Unbeschichtete Metalldeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

Dächer unter 25 Grad dürfen auch vollständig mit Metallblechen gedeckt werden.

Dachbegrünungen sowie Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Eine Aufständigung von Solaranlagen ist unzulässig.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung 30 Grad
- Ausbildung als Satteldach- oder Schleppgaube
- Einzelne Dachgauben bis 1/2, Summe aller Dachgauben je Dachseite nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge.

2.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu Privatgrundstücken sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Zäune aus Holz oder Drahtgitter bzw. Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Dabei ist ein lichter Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.
- Hecken aus gebietsheimischen Laubgehölzen: bis 1,50 m Höhe ohne Abstand zur Grundstücksgrenze, 1,50 m bis 1,80 m Höhe mit 0,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze, 1,80 m bis 2,30 m Höhe mit 1,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze.

Darüber hinaus sind die Regelungen des Nachbarrechtes Baden-Württemberg zu beachten. Massive Einfriedungen in Form von Mauern sind allgemein unzulässig.

2.3 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind als Natursteinmauer auszuführen und bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.4 Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Abstandsflächen gemäß § 5 LBO sind zu beachten. Mit Terrassen ist zu Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

2.5 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. „Gefangene Stellplätze“ dürfen hierbei nicht angerechnet werden.

2.6 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück rückzuhalten. Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem nicht privat nutzbaren Rückhaltevolumen von mindestens 4 m³ vorzusehen. Zusätzlich kann ein Volumen für die private Brauchwassersammlung vorgesehen werden. Ein Überlauf in das öffentliche Entwässerungssystem ist herzustellen. Der Drosselabfluss des Rückhaltesystems in das öffentliche Kanalnetz darf 0,5 l/s bis 1,0 l/s betragen.

3 Hinweise

3.1 Abgrenzung von Straßenflächen

Zur Umsetzung der Erschließungsstraße ist eine Angleichung des bestehenden Geländes erforderlich. Da diese zwangsläufig auf privatem Grund erfolgen müssen, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Gleiches gilt für die Unterkonstruktion der straßeneinfassenden Randsteine, welche ebenfalls geringfügig in privaten Grund eingreifen können.

Eine angemessene Beleuchtung von Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Die hierfür erforderlichen Masten werden bis ca. 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers und damit auf privatem Grund aufgestellt. Auch dies ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

3.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ortenaukreis als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ortenaukreis zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Bodenschutz

Erdaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Grundwasser

Aufgrund vorliegender Anhaltspunkte kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden, dass eine CKW-Belastung (chlorierte Kohlenwasserstoffe) im Grundwasser vorliegt. Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen im Grundwasser und bei geplanten Grundwassernutzungen (z. B. durch Wasser-Wasser-Wärmepumpen) ist das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu hören, um die notwendigen Maßnahmen festzulegen.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Ortenaukreis (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Anhang Pflanzenliste

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i> ,
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Eunonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Sal-Weide	<i>Salix carea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Buch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Bäume

Mindestumfang 12-14 cm, 3 x verpflanzt

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewöhnlich Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stil-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Buch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Obstbäume (es sollten regionaltypische Sorten verwendet werden)	