



Gemeinde Ohlsbach

Bebauungsplan "Am Käppele"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf

09.04.2018

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.
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nicht störende Handwerksbetriebe.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- **Schank- und Speisewirtschaften.**
- 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 allgemein 0,4.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind allgemein Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

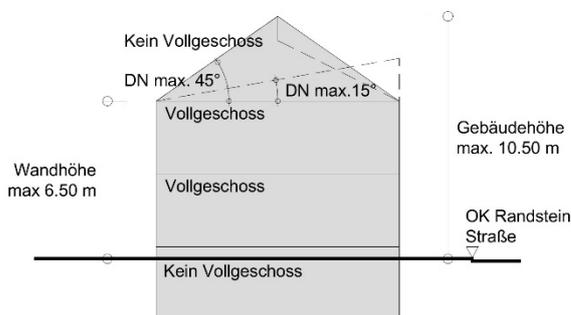
1.2.3 Wandhöhe, Gebäudehöhe

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.

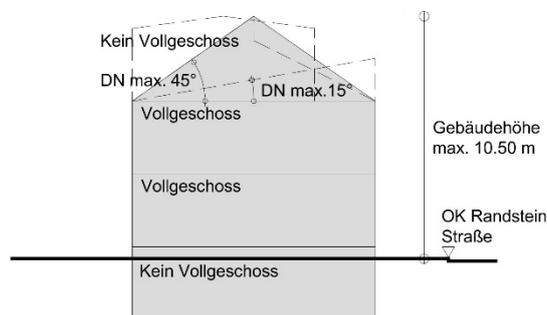
Hinweis: In WA 2 ist keine Wandhöhe festgesetzt.

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. Eine geringfügige Abweichung von max. 10 Grad kann zugelassen werden.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) **(§ 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 zu öffentlichen Verkehrsflächen 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 (Abflussbeiwert max. 0,4).

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 vier 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 Wochenstubenzeit von Fledermäusen, d. h. zwischen September und April durchzuführen. Sofern Baumaßnahmen innerhalb der Wochenstubenzeit 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, Dachaufbauten, Garagen, Carports 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 Begrünung von Flachdächern wird ausdrücklich begrüßt. Eine Aufständigung von Solaranlagen ist unzulässig.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindesthauptdachneigung 30 Grad
- Ausbildung als Satteldach- oder Schleppgaube, Minstdachneigung 7 Grad
- 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 sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

Zu Flurstück 27/2 wird in Abweichung zum Nachbarrecht Baden-Württemberg sowie zu o.g. Bauvorschrift folgende gesonderte Regelung getroffen:

- Westlich des Fußwege Anpflanzung einer mit immergrünen Pflanzen durchsetzten, dichten Hecke mit einer Höhe von min. 2,30 m und max. 2,80 m.
- Östlich des Fußweges Errichtung einer geschlossenen leichten Wand mit einer Höhe von min. 2,50 m und max. 3,0 m.

Die genannten Einfriedungen sind durch die Grundstückseigentümer dauerhaft zu unterhalten. Ein fortwährender Bestand ist auch bei Eigentümerwechseln zu gewährleisten.

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 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 - sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist - zu versickern. Eine Versickerung kann grundsätzlich flächig oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen. Auf die die eventuell notwendige Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen.

Ist eine Versickerung nicht vollständig möglich, ist anfallendes Oberflächenwasser in die Regenwasserkanalisation zu leiten. Zur Rückhaltung ist je Baugrundstück 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

Derzeit liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten oder Altlastverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes vor. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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 Ortenaukreis 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.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveauausgleichs-, 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.

3.6 Grundwasser

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.

3.7 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarte im Überflutungsbereich eines Extremhochwassers (HQ_{Extrem}). Innerhalb der im Überflutungsbereich eines Extremhochwassers befindlichen Flächen ist sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Folgende Quellen für weitergehende Informationen liegen vor:

- Informationsportal www.hochwasserbw.de
- Leitfaden „Hochwasser-Risiko bewusst planen und bauen“
- „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

3.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit zeitweiligen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung in Form von Lärm, Gerüchen o. ä. ist daher zu rechnen.

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>

Wein

Vitis vinifera

Gewöhnlicher Liguster

Ligustrum vulgare

Heidelbeere, Stachelbeere, Johannisbeere, Himbeere, Brombeere

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>
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>

Haselnuss

Corylus colurna

Walnuss

Juglans regia

Obstbäume: Apfel, Quitte, Pflaume/Zwetschge, Mirabelle, Pfirsich, Birne, Kirsche, Sauerkirsche (es sollten regionaltypische Sorten verwendet werden)