

Stand: 18.12.2017

Anlage Nr. 2

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---



**Gemeinde Ohlsbach**  
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
„Auf der Scherersmatt III, 1. Änderung  
und Erweiterung“**

**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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Gewerbegebiet (GE)

##### A1.1.1 Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

##### A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden;

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Einzelhandelsbetriebe des Versandhandels, wenn sie mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handeln.

##### A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### A2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **A2.2 Höhe baulicher Anlagen**

- A2.2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) mit Meter über Normalnull (m+NN) bestimmt (siehe Planeintrag).
- A2.2.2 Eine Überschreitung der generellen Höhenbegrenzung der Baukörper kann bis zu weiteren 2,0 m dann zugelassen werden, wenn es sich um Bauteile technischer Anlagen handelt, welche in Bezug auf die Gesamtbaumaßnahme sich unterordnen (z. B. Fahrstuhlschacht, Klimageräte, Lüftungsauslässe u. ä.).

## **A3 Bauweise**

Festgesetzt wird im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise (a): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf mehr als 50 m betragen.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

- A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt und gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche.
- A4.2 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **A5 Verkehrsflächen**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

## **A6 Führung von Versorgungsleitungen**

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

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 45 Grad.

#### B1.2 Außenwände

Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.

### B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

#### B2.1 Freiflächen

B2.1.1 Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

B2.1.2 Lager- und Hofbereiche sind in wasserundurchlässiger Weise auszuführen.

#### B2.2 Einfriedungen

B2.2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m über dem Straßenrand zulässig.

B2.2.2 Mit Hecken- und Gehölzpflanzungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

### B3 Werbeanlagen

B3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

B3.2 Zulässig sind Werbeanlagen mit max. 6,0 m Länge und 1,5 m Höhe.

B3.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

## Teil B Hinweise

### C1 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](mailto: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 Bodenschutz/Altlasten

- C2.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.
- C2.2 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.
- C2.3 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- C2.4 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

### 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.
- C3.3 Grundwasser-Messstelle Nr. 130/115-5  
Höchster gemessener Grundwasserstand (HW) = 164,24 m+NN  
Mittlerer gemessener Grundwasserstand (MW) = 160,83 m+NN
- C3.4 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Sauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Sauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist zusätzlich 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.

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist zu beachten, dass ungeklärte und engräumig wechselnde geologische Verhältnisse vorliegen, die eine separate Standortbeurteilung erfordern.

#### **C4      Wasserschutzgebiet**

Das Planungsgebiet liegt zum Teil in der Schutzzone III A und vollständig in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Ohlsbach/Ortenberg. Die entsprechenden Auflagen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes Ortenberg/Ohlsbach ist zu beachten.

#### **C5      Baugrunduntersuchung**

Als Baugrund ist Decklehm über Talkies zu erwarten. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, 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.

#### **C6      Nutzung der Solarenergie**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

#### **C7      Kampfmittel**

Für das Plangebiet ist vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zu beantragen.

Die dafür benötigten Formulare können unter [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 18 Wochen ab Auftragseingang.

Ohlsbach, .....

.....  
Bernd Bruder  
Bürgermeister

Lauf, 18.12.2017 Jä



Poststraße 1 · 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 · [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser