

Stand: 04.02.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Ohlsbach
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Schlauch II, 2. Änderung
und Erweiterung“**

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. I 1991 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, §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (BGI. S. 1095, 1098)

Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet (entwickelt nach § 13b BauGB)

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,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

A1.2 Allgemeines Wohngebiet (entwickelt nach § 13a BauGB)

A1.2.1 Zulässig sind:

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

A1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

- A1.2.3 Nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- A2.1.1 Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.2 Vollgeschosse (Z)

- A2.2.1 Die Anzahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.3 Höhe baulicher Anlagen

- A2.3.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).
- A2.3.2 Als unterer Bezugspunkt wird für die Baugrundstücke die Höhe der Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, jeweils in Gebäudemitte gemessen, festgesetzt.
- A2.3.3 Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- A2.3.4 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

Bauweise

- A3.1 Festgesetzt wird im allgemeinen Wohngebiet eine abweichende Bauweise (a): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen. Es sind Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Anzahl der Wohneinheiten

- A5.1 Zulässig sind zwei Wohneinheiten (2 WE) je Wohngebäude.

Verkehrsflächen

- A6.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

Führung von Versorgungsleitungen

- A7.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

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

- A8.1 Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z. B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- A8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

Hinweis:

Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen, die gemäß „Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen“ aus dem Jahr 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.

- A8.3 Zur Straßenbeleuchtung sind UV-Anteil arme Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. LED-Leuchten).

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- A9.1 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangenen 400 m² ein standortheimischer und mittelkroniger Laubbaum 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, §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (BGl. S: 1095, 1098)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

- B1.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 6 bis 45 Grad. Die Dachneigung eines PD beträgt min. 10 Grad. Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 10 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen sowie untergeordnete Bauteile bis 10 m² Dachfläche. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen: Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün.
- B1.1.2 Für die Dachdeckung sind Materialien in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- B1.1.3 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Eindeckung integrierte bzw. auf die Eindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

B1.2 Dachaufbauten

- B1.2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind zulässig, wenn sie dem Gesamterscheinungsbild des Gebäudes nicht entgegenstehen.
- B1.2.2 Als Dachaufbauten sind nur Schlep-, Giebel- und Dreiecksgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

Die Minstdachneigung für Schleppegauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Giebelständige- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

B1.2.3 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

B1.2.4 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.

B1.2.5 Dachgauben in 2. Reihe sind nicht zulässig.

B1.3 Außenwände

B1.3.1 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen

B2.1 Freiflächen

B2.1.1 Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grün- oder Gartenflächen 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.

B2.1.2 Eine Gestaltung der Gartenflächen mit Folie und Steinschotter ist nicht zulässig.

B2.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

B2.2.1 Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

A2.2.2 Größere Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken sind dann durch Böschungen oder Terrassierungen auszugleichen.

B2.2.3 Der horizontale Abstand zwischen zwei Stützmauern muss mindestens das 1,5-fache der Höhe der unterhalb liegenden Stützmauer betragen.

B2.3 Einfriedungen

- B2.3.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m über dem Straßenrand zulässig.
- B2.3.2 Allgemein nicht zulässig sind Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton sowie Stacheldraht. Dies gilt für alle Grundstücksgrenzen der jeweiligen Baugrundstücke. Zäune sind mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zwischen Boden und Zaun auszuführen. Elektrozäune sind nicht zulässig.
- B2.3.3 Mit Hecken- und Gehölzpflanzungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

B2.4 Standflächen für Müllbehälter

- B2.4.1 Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit Schutzwänden aus Metall einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen, deren Höhe mindestens den Behältern entspricht.

Anzahl der Stellplätze

- B3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Außenantennen

- B4.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinterliegende Fläche zu halten.

Werbeanlagen

- B5.1 Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig. Die zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt maximal 0,5 m².
- B5.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.
- B5.3 Sammelwerbeanlagen sind nur auf öffentlichen Flächen zulässig.

B6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

- B6.1 Bei Ausschluss einer Versickerung vor Ort sind Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser nach dem aktuellen Stand der Technik zu errichten und zu warten. Es sind Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken einzurichten. Von diesen ist dann gedrosselt in das vorhandene Regenwasserkanalnetz einzuleiten.
- B6.2 Das erforderliche Rückhaltevolumen ergibt sich zu 6,0 m³/100 m² versiegelter Fläche. Es ist ein Drosselabfluss von 0,5 l/s einzurichten.

Teil C Hinweise

Denkmalschutz

- C1 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) 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.

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 Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.
Die Möglichkeit zur Vermeidung bzw. Verwertung von Bodenaushub ist bei der Festlegung von Gründungshöhen und Höhen von Erschließungsstraßen gegeben. Des Weiteren kann überschüssiger Bodenaushub ggf. in Lärmschutzwälle eingebaut werden.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen.

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 Wasserschutzgebiet

- C4.1 Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „ORTENBERG – OHLSBACH“. Beim Bauen sind die Verbotsbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung vom 23.03.1993 anzuwenden.
- C4.2 Eine Versickerung ist aufgrund der Lage des Gebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes ist nach den Vorgaben der geltenden Rechtsverordnung generell nicht zulässig. Der Bauherr muss zur satzungsrechtlichen Genehmigung der Entwässerungsanlage eine Befreiung des Versickerungsverbotes beim Landratsamt Ortenaukreis beantragen.

C5 Baugrunduntersuchung

- C5.1 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

- C6.1 Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C7 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

- C7.1 Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

C8 Überflutungsschutz

Die Grundstücksoberfläche ist topografisch so zu gestalten, dass das Eindringen von auf Oberflächen abfließendem Wasser in Gebäude verhindert wird (Überflutungsschutz). Hierbei ist als Richtwert von einer Wassertiefe von ca. 15 cm auszugehen.

Ohlsbach,

.....
Bernd Bruder
Bürgermeister

Lauf, 04.02.2021 Jä/Ro-la



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

Planverfasser