

Stand: 24.01.2020

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Sasbach
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Wohnen im Erlenbadpark“
in Obersasbach**

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

A1.1.1 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.
-

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für Verwaltungen.

A1.1.3 Nicht zulässig sind

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

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Unterer Bezugspunkt ist die durch Planeintrag festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe des fertigen Fußbodens (EFH).

A2.2.2 Die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

A2.2.3 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

A2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

A3 Bauweise

A3.1 Offene Bauweise (E): Zulässig sind nur Einzelhäuser (siehe Planeintrag).

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

A5 Flächen für Nebenanlagen

A5.1 Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit mehr als 40 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der „Fläche für Nebengebäude“ zulässig.

A5.2 Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

A6.1 Stellplätze und überdachte Stellplätze sind oberirdisch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der „Fläche für Stellplätze“ zulässig.

A6.2 Garagen sind, auch gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, nur innerhalb der „Fläche für Tiefgarage“ zulässig.

A7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

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

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau (z. B. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersteine mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten) 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.

- A8.2 Zur Außenbeleuchtung sind UV-anteilarmer Beleuchtungskörper zu verwenden.
- A8.3 Die Fläche „M01“ ist mit gebietsheimischen Sträuchern und Laubbäumen in Verbindung mit mageren und extensiv genutzten Saumstrukturen und Wiesenflächen zu entwickeln.
- A8.4 Im Plangebiet sind mindestens fünf Quartiermöglichkeiten für Zwergfledermäuse in den neu zu errichtenden Gebäuden zu errichten.

A9 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- A9.1 An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind mittelkronige, gebietsheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- A9.2 Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind sach- und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind sie artgleich in angemessener Größe zu ersetzen. Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen.

A10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

- A10.1 Die Fläche „LR“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

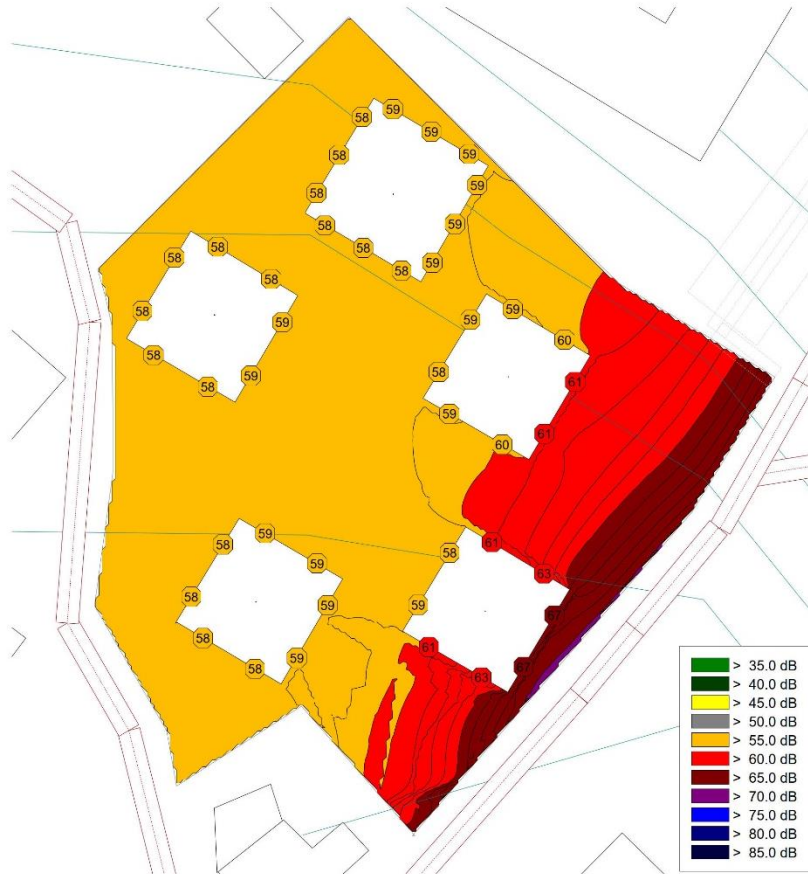
A11 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle

- A11.1 Der Erhalt hiebbarer Laubbäume im Wald auf dem Grundstück Flst.-Nr. 763 der Gemarkung Obersasbach wird den Eingriffen dieses Bebauungsplanes vollständig zugeordnet.

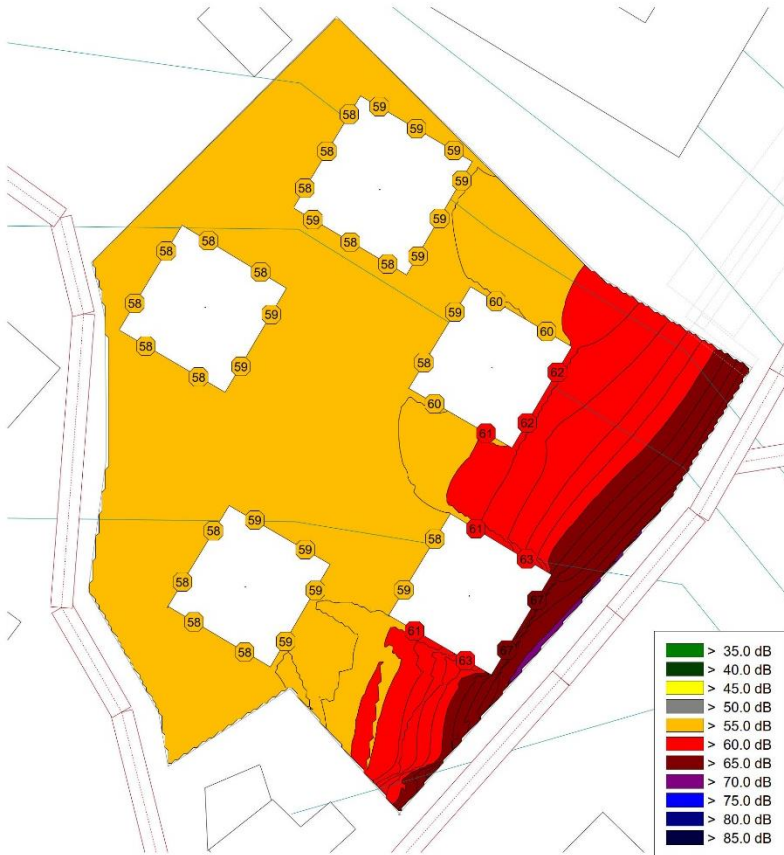
A12 Immissionsschutz

A12.1 Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)

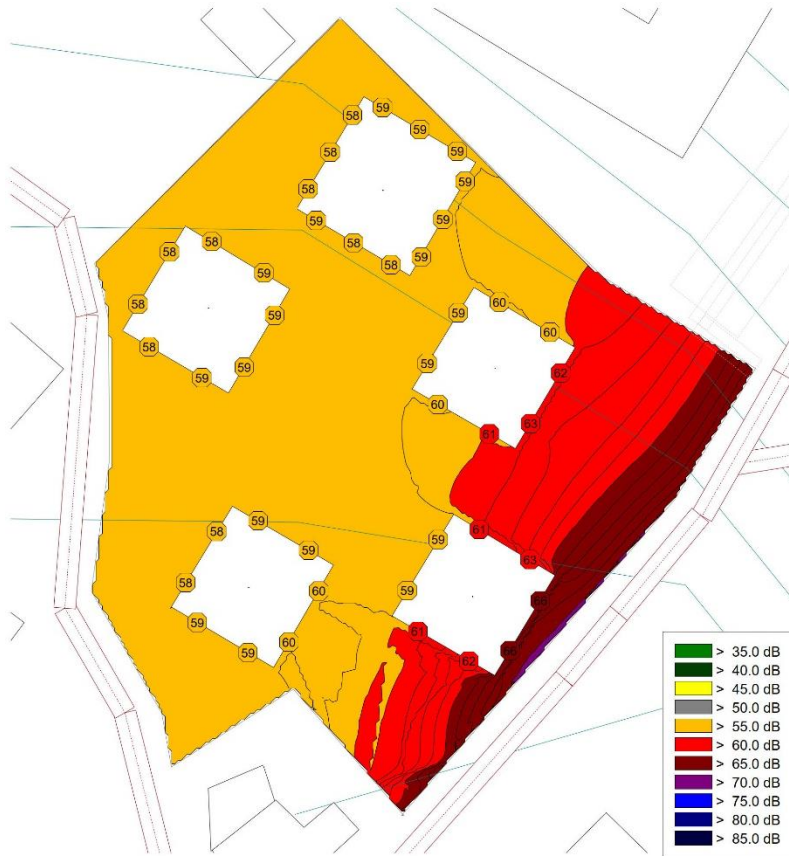
- A12.1.1 Unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 sowie dem Entwurf der Änderung A1 Ausgabe Januar 2017 zu führen und die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.
- A12.1.2 Die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) gemäß DIN 4109 sind nachfolgend gekennzeichnet:
Außenlärmpegel Erdgeschoss



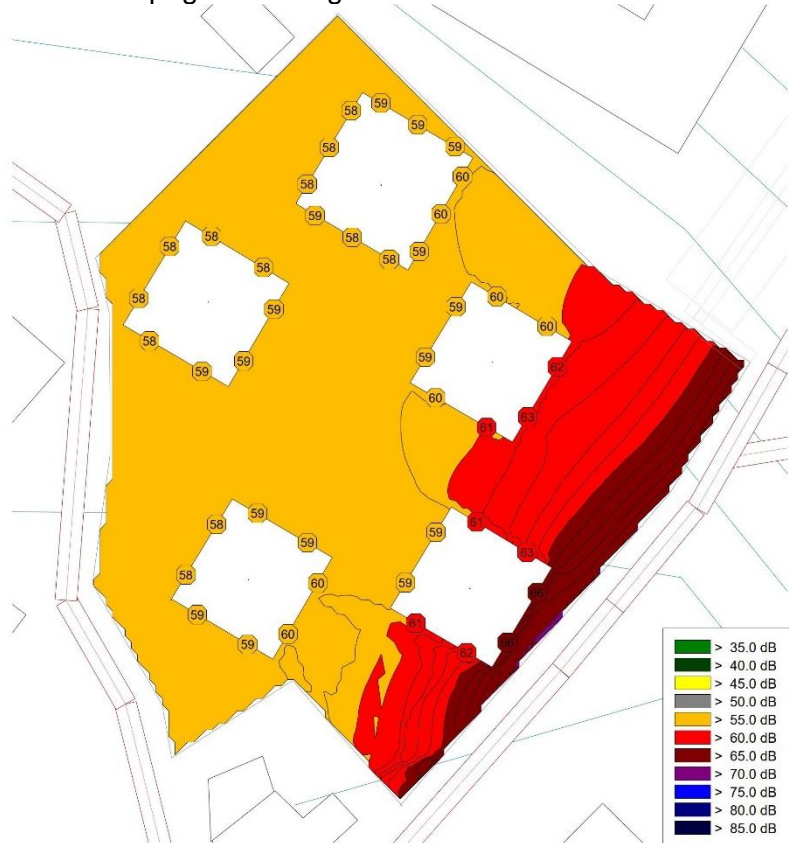
Außenlärmpegel 1. Obergeschoss



Außenlärmpegel 2. Obergeschoss



Außenlärmpegel 3. Obergeschoss



Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.2 Dachgestaltung

- B1.2.1 Zulässig sind geneigte Dächer mit 5 Grad bis 45 Grad Dachneigung.
- B1.2.2 Für Dachflächen sind nur rote, braune sowie graue Farbtöne zulässig. Die Verwendung von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig.
- B1.2.3 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).
- B1.2.4 Für Nebengebäude und überdachte Stellplätze sind zusätzlich Flachdächer mit einer Neigung von ≤ 5 Grad zulässig. Die Dachflächen sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen.
- B1.2.5 Allgemein nicht zulässig sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei.

B1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

- B1.3.1 Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Ortgang muss, gemessen von der jeweiligen Außenwand, mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 1,0 m betragen.
- B1.3.2 Nicht zulässig sind unterschiedliche Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite.
- B1.3.3 Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

B2 Werbeanlagen

- B2.1 Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten.
- B2.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

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.

B3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

B3.2.1 Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen.

B3.2.2 Stützmauern sind hierbei bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,5 m betragen.

B3.2.3 Stützmauern sind zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

B3.3 Einfriedungen

B3.3.1 Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem Straßenrand zulässig. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

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 jeweils maximal eine Außenantenne und/oder Parabolantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind weitere Außenantennen unzulässig.

B5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

B5.1 Je angefangener 100 m² versiegelter Fläche ist ein Drosselabfluss von maximal 0,2 l/s zulässig.

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

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

C2 Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) wird empfohlen, durch Auflage zur Baugenehmigung sicherzustellen, dass

- die notwendigen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und März durchgeführt werden, vgl. „Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung“ im Artenschutzgutachten, S. 18, des Büros ILN Bühl vom 30.09.2019.

C3 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.

C4 Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

C5 Grundwasser

Im Plangebiet ist ein Grundwasserspiegel von etwa 3,5 – 4,0 m u. GOK zu erwarten. Daher ist nach gutachterlicher Einschätzung bei der Ausführung des Untergeschosses die Möglichkeit des Auftretens von Wässern (Stauanässe, Grundwasser) zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, Bauvorhaben hinsichtlich einer evtl. Stauwassergefährdung zu überprüfen.

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.

C6 Abfallwirtschaft

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

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.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt).

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

C7 Grundrissorientierung

Es wird empfohlen, Maßnahmen in Form von geeigneter Grundrissgestaltung zu treffen, d. h. eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume an den der Lärmquelle abgewandten Fassaden. Sofern die Anforderungen nicht durch geeignete Grundrissgestaltung erfüllt werden können, werden in schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Kinder- und Schlafzimmer) schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen empfohlen. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch die Erstellung eines Lüftungskonzeptes zu gewährleisten.

Sasbach,

.....
Gregor Bühler
Bürgermeister

Lauf, 24.01.2020 Kr-la

ZiNK
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser