



Gemeinde Sasbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Ärztehaus“ in Sasbach

Schriftlicher Teil Satzung

Stand: 07.07.2026

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

A.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

Zulässig ist die Nutzung des Gebäudes für freie Berufe (Ärztehaus) im Sinne des § 13 BauNVO

Zulässig sind Räumlichkeiten zur Ausübung von Heilberufen, die sich um die medizinische, zahnmedizinische, heilpraktische, physiotherapeutische, geburtshilfliche oder ähnliche Versorgung der Bevölkerung widmen, einschließlich der dazu erforderlichen Verwaltungs-, Sozial- und Nebenräumen.

Weitere Nutzungen sind nicht zulässig.

A.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Auf die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verzichtet.

Das festgesetzte Baufenster bezeichnet den Spielraum, in dem das Bauvorhaben im Zuge weiterer Planungen noch verschoben oder erweitert werden darf. Eine Anpassung der Gebäudeflächen ist ebenfalls zulässig, jedoch maximal bis zur vollständigen Ausnutzung des Baufensters.

A.3.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Bezugshöhe wird auf 147,00 m + NN festgesetzt.

Der Erdgeschossfertigfußboden (EFH) muss mindestens auf der Bezugshöhe liegen und darf diese maximal 1,00 m überschreiten.

Die zulässige maximale Wandhöhe (WH) entspricht der zulässigen maximalen Firsthöhe (FH) (siehe Planeintrag) und wird gemessen ab Erdgeschossfertigfußboden (EFH).

Die ausgeführte Dachfläche darf durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf der gesamten Fläche des Gebäudes um maximal 1,00 m Höhe überschritten werden.

Mit technischen Einrichtungen wie Aufzügen oder Lüftungsanlagen kann auf maximal 5 % der Grundfläche des hergestellten Baukörpers, die festgesetzte Gebäudehöhe um 2,00 m überschritten werden.

A.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

A.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Fläche zulässig.

A.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die durch Planeintrag festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Bäume (Kronenansatz $\geq$ 2,50m über Fahrbahnoberkante) sind zulässig.

A.8 Zufahrtsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der Obersasbacher Straße sowie im Einmündungsbereich der Hermann-Berger-Straße sind im zeichnerischen Teil Bereiche festgesetzt, in denen keine Zu- und Ausfahrten in den öffentlichen Straßenraum hergestellt werden dürfen.

A.9 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die anfallenden Schmutz- und Regenwässer sind getrennt zu sammeln und in den jeweiligen öffentlichen Kanal einzuleiten.

Dachflächen von Hauptanlagen sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten extensiv zu begrünen. Hierfür wird eine Mindestsubstratdicke von 10 cm vorgeschrieben.

A.10 Flächen / Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Lärm

An der lärmzugewandten Seite (Nordseite zur Obersasbacher Straße) sind vorzugsweise untergeordnete Räume (Nebenräume, Treppenhäuser und ähnliches) zu anzuordnen.

Sollten hier Räume zum vorübergehenden Aufenthalt vorgesehen werden, so sind diese so anzuordnen, dass sie über ein Fenster in der seitlichen Fassade belüftet werden können.

B Örtliche Bauvorschriften

B.1 Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

B.2 Dächer

Für das Plangebiet sind zulässig:

- Flachdächer und flach geneigte Dächer (Pulldach, Satteldach, Zeltdach) mit einer Dachneigung von 0° - 10°. Diese Dächer sind zu begrünen – siehe auch Punkt A.9.

B.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,5 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

B.4 Grundstücksgestaltung

B.4.1 Grünflächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch und insektenfreundlich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Freiflächennutzungen und -gestaltung sind im Lageplan zum Bauantrag darzustellen.

Die Gehweghinterkanten werden durch Borde eingefasst. Die Anordnung der notwendigen Betonrückenstützen innerhalb der Privatgrundstücke ist zu dulden.

B.4.2 Plätze für Abfallbehälter

Oberirdische Stellflächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind mindestens 1,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen, deren Höhe mindestens den Behältern entspricht.

B.4.3 Einfriedungen

Der Abstand zum öffentlichen Straßenraum muss mindestens 50 cm betragen.

Einfriedungen und Stützmauern sind innerhalb eines Abstands von 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

Maschendraht- und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B.5 Außenantennen

An Gebäuden ist jeweils maximal eine Außenantenne und/oder Parabolanlage zulässig.

C Nachrichtlich übernommene Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)

C.1 Archäologische Denkmalpflege

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.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

C.2 Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eine Rodung von Bäumen und Sträuchern nur innerhalb des Winterhalbjahrs im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig ist.

Hinweis Vermeidung Vogelschlag

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sollten ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), verwendet werden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>) sowie

Wiener Umweltanwaltschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

Darüber hinaus sollen auch Lärmschutzwände, Brückengeländer, Einhausungen von Bushaltestellen etc. so gestaltet werden, dass sie von Vögeln als Hindernis wahrgenommen werden können. Hierbei dienen ebenfalls die Vorgaben der Schweizer Vogelschutzwarte als Orientierung (vogelwarte.ch, 2022).

Hinweis Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) sollte blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich gestaltet und auf das notwendige Maß reduziert werden. Empfohlen werden daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sollen vermieden werden. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

C.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Der Aushub ist dennoch auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial bzw. die Vorläufige(n) Hinweise zur Verwertung von Baustoffrecyclingmaterial zu beachten. Es dürfen ausschließlich unbelastete Materialien zum Einbau kommen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

C.4 Grundwasserstände / Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes kann dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes nur ausnahmsweise zugestimmt werden.

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 Fundamentunterkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässeränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

C.5 nicht öffentlich zugängliche technische Vorschriften

Sofern im Bebauungsplan oder den örtlichen Bauvorschriften auf nicht öffentlich zugängliche technische Vorschriften verwiesen wird, können diese im Bauamt der planaufstellenden Gemeinde eingesehen werden.

C.6 Baugrund / Geotechnik

Für alle mit mechanischer Kraft angetriebenen Bohrungen z. B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen / -gründungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht nach §4 Lagerstättengesetz. Hierfür steht unter www.lqrb.uni-freiburg/grb/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

C.7 Baumpflanzungen - Sicherheitsabstände zu erdverlegten Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5m zu erdverlegten Leitungen einzuhalten, oder es sind geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

C.8 Hinweise aus dem Merkblatt Bebauungsplan vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutz-

fibel" informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist über die Internetseite des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (<http://www.bmvi.de>) zu finden.

C.9 Bereitstellung Abfallbehälter / gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die 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.

Sasbach, den

Dijana Opitz
Bürgermeisterin

Achern, den



Planverfasser

D Ausfertigung

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2026. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Sasbach, den _____

Dijana Opitz
Bürgermeisterin