Stand: 07.10.2026 **Anlage Nr. 2**

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behörden-beteiligung

Gemeinde Sasbach
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Unterstmatt“

Schriftlicher Teil

BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

ZINK INGENIEURE

Projekt | 2025-177

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Sondergebiet „Hotel“

A1.1.1 Das Sondergebiet „Hotel“ dient vorwiegend der Beherbergung von Touristen und ergänzend der Unterbringung von Gastronomie, musealer Nutzungen und einer touristischen Informationsstelle.

A1.1.2 Zulässig sind

- Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes,
- untergeordnete Gaststätten- und Restaurantbetriebe mit Außengastronomie,
- Konferenz-, Tagungs- und Seminarräume einschließlich der zugehörigen Nebenräume sowie Fitness- und Wellnessbereiche im Rahmen der Ergänzung des Hotel- und Beherbergungsbetriebs,
- Museum und touristisches Informationsangebot für die gesamte Schwarzwaldhochstraße und den Nationalpark Schwarzwald mit öffentlichen Toiletten,
- maximal 15 % der Betten zur Unterbringung von Betriebs- und Bereitschaftspersonal des Hotel- und Beherbergungsbetriebs.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

A2.2.2 Die Firsthöhe (FH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

A2.3.1 Siehe Planeintrag.

A3 Bauweise

A3.1 Offene Bauweise

A3.1.1 Zulässig sind nur Einzelhäuser (siehe Planeintrag).

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

A5 Flächen für Stellplätze und Garagen

A5.1 Stellplätze sind auf den „Flächen für Stellplätze“ zulässig.

A5.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A6.1 Im Sondergebiet sind mindestens sieben standortheimische, mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte sind nicht verbindlich.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. 2026 Nr. 44)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.1 Zulässig sind:

- Satteldächer (Abwalmungen am Giebel sind zulässig) mit einer Dachneigung zwischen 40° und 45° und Dachterrassen.

Dachflächen aus Metall (auch Teilflächen, Fenster- und Kamineinfassungen) sind nur aus beschichteten Metallen zulässig.

B1.2 Außenwände

B1.2.1 Es sind Putzfassaden sowie Fassadenbekleidungen mit Holz sowie Holzoptik oder bruchrauem Naturstein sowie Natursteinoptik zulässig. Glänzende Fassadenbekleidungen sind unzulässig.

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

B2.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B2.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

B2.1.2 Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig.

B3.1 Einfriedungen

B3.1.1 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen.

Teil C Hinweise

C1 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 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C3 Ingenieurgeologie

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

C4 Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage, durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

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 sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. 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 Sempach (https://vogelglas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen).

C5 Beleuchtung

Künstliche Beleuchtungen im Außenbereich sind zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG). Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind 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, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. 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).

Sasbach, ...

.....

Dijana Opitz
Bürgermeisterin

Lauf, 07.10.2026 Kr-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 • 77886 Lauf
www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Sasbach vom ..... übereinstimmen.

Sasbach, ...

.....
Dijana Opitz
Bürgermeisterin