

Stand: 29.04.2019

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Sasbach
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Areal Häusler“**

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 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

A1.1.1 Zulässig sind

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

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

A2.1.1 Die durch Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl beträgt für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (sog. Reihenmittelhäuser), 0,5.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

- A2.2.2 Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Straßenrand, gemessen in Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.
- A2.2.3 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- A2.2.4 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.
- A2.2.5 Bei Attikageschossen, die allseitig um jeweils mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind, ist der oberste Abschluss des darunter liegenden Geschosses die maßgebliche Wandhöhe.
- A2.2.6 Mit Gebäudeteilen, die in ihrer Gesamtbreite maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 5,0 m, betragen, darf die Wandhöhe bis zur maximalen Gebäudehöhe überschritten werden.
- A2.3 Zahl der Vollgeschosse**
- A2.3.1 Siehe Planzeichnung.
- A3 Bauweise**
- A3.1 Abweichende offene Bauweise (ao): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- aoE: Zulässig sind Einzelhäuser bis höchstens 15 m Länge.
 - aoED: Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser bis höchstens 15 m Länge.
- A4 Überbaubare Grundstücksflächen**
- A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- A4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
- A5 Flächen für Nebenanlagen**
- A5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- A6 Flächen für Stellplätze und Garagen**
- A6.1 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- A6.2 Überdachte Stellplätze und Garagen sind, auch gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und „Flächen für Garagen“ zulässig.

A7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

A7.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

A8 Verkehrsflächen

A8.1 Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

A8.1.1 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche: Die „Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

A81.2 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zur Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarmer Beleuchtungskörper zu verwenden.

A9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A9.1 Versorgungsanlagen und –leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A10.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als versickerungsfähige Verkehrsfläche zulässig.

A11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A11.1 Je angefangene 500 m² Grundstückfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.

A11.2 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P01“ ist eine mindestens einreihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von maximal 1,75 m und einer Höhe von mindestens 1,75 m, zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlen wird die Verwendung folgender Pflanzen:

- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hunds-Rose)

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Gebäudelängsrichtung

- B1.1.1 Zulässige Gebäudelängsrichtungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

B1.2 Dachgestaltung

- B1.2.1 Zulässige ist für Hauptgebäude folgende Dachgestaltung:

- WA1:
Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD), versetztes Pultdach (vPD), Pultdach (PD), Flachdach (FD) mit 0° bis 40° Dachneigung
- WA2 und WA3:
Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD), versetztes Pultdach (vPD) mit 20° bis 40° Dachneigung

- B1.2.2 Für Dachflächen mit einer Dachneigung von > 7 Grad sind nur rote bis rotbraune, schwarze sowie graue Farbtöne zulässig. Die Verwendung von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Solaranlagen).

- B1.2.3 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 7 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche ≤ 10 m²) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:
Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün

- B1.2.4 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.

B1.4 Doppelhäuser und Hausgruppen

B1.4.1 Bei Doppelhauspaaren und Hausgruppen müssen die Wandhöhe, die Dachform, Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung jeweils einheitlich sein.

B2 Werbeanlagen

B2.1 Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.

B2.2 Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Grundstücksgestaltung

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 Abgrabungen, Aufschüttungen, 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 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.

B4 Außenantennen

B4.1 Je Hauptgebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne und/oder Parabolantenne zulässig.

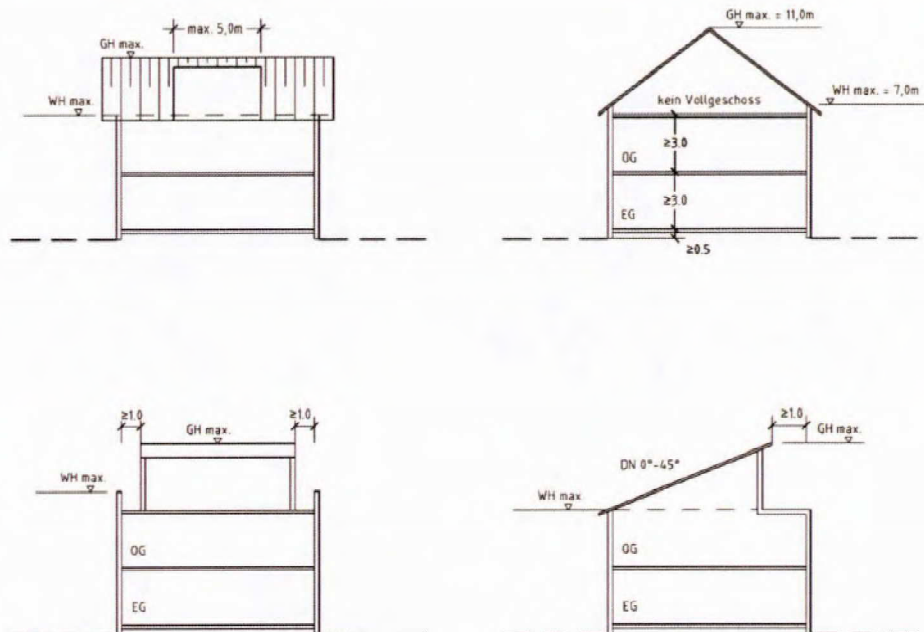
B5 Anzahl der Stellplätze

B5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

Teil C Hinweise

C1 Systemschnitte

Die dargestellten Systemschnitte geben eine nicht abschließende Erläuterung zur Höhe baulicher Anlagen und der Bezugspunkte.



C2 Bodenschutz | Altlasten

C2.1 Sämtliche Erdarbeiten auf den Grundstücken (Flst.-Nrn. 283/1, 284, 284/1) der Gemeinde Sasbach sind unter Begleitung eines in der Altlastenbearbeitung erfahrenden Gutachters vorzunehmen.

Der Gutachter hat dabei die gutachterlichen Ergebnisse des Ing. Büros GHJ, Karlsruhe, vom 3. August 2018 (Auftrag-Nr. 18-0001) zu berücksichtigen.

Unmittelbar nach Abschluss der Erdarbeiten ist dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- ein Gutachten sowohl über die Schadstoffgehalte der ausgehobenen Bodenmaterialien als auch hinsichtlich deren ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung vorzulegen.

C2.2 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.

C3 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) 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 Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

C5 Wasserschutzgebiet „Mättich“

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIA des Wasserschutzgebietes „Mättich“ der Gemeinde Sasbach. Hierdurch können sich aufgrund der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes ergeben. Auf die Beachtung der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes „Mättich“ wird hingewiesen.

C6 Gesamtheitliche Überfahrtsbaulast

Die Erschließungsstraße wird als private Straßenverkehrsfläche hergestellt. Daher wird zum Nachweis der gesicherten Erschließung eine gesamtheitliche Überfahrtsbaulast, auch für das Grundstück Flst.-Nr. 283, eingetragen.

C7 Abfallentsorgung

Die private Erschließungsstraße wird **nicht** durch 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (ASF) befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll, Grünabfälle) im Einmündungsbereich der Stichstraße in die mit ASF befahrbare Erschließungsstraße „Oberdorfstraße“ zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

Eine Herausnahme der Abfallbehälter und Gelben Säcken aus dem zentralen Müllsammellatz an der Oberdorfstraße durch die Müllwerker erfolgt nicht.

C8 Bauen im Grundwasser

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.

C9 Artenschutzrechtliche Hinweise

C9.1 Vermeidungsmaßnahme - Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung, insbesondere der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen müssen die Abrissarbeiten erst nach einer Frostperiode, bestehend aus wenigstens drei Frostnächten, besser zwei Frostperioden, in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchgeführt werden, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spaltenquartieren befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel, aber auch keine Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflüggen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

C9.2 Vermeidungsmaßnahme - Vermeidung von Lichtemissionen

Durch Lichtemissionen können prinzipiell Betroffenheiten, besonders bei lichtempfindlichen Fledermaus-Arten wie die beiden Langohr- oder verschiedene Myotis-Arten, entstehen. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden: Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in Richtung der Obstwiese, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben abgeschirmt. So werden eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.

C9.3 Vermeidungsmaßnahme - Amphibien - Kreuz- und Wechselkröte

Da die Bauzeit auch in der Fortpflanzungszeit beider Arten ab Ende März / Anfang April stattfindet, müssen die sich nach Regen bildenden flachen Gewässer umgehend beseitigt werden, damit sich keine Kreuz- bzw. Wechselkröten ansiedeln und laichen können.

Sasbach, ...**2.1. AUG. 2019**.....



Gregor Bühler
Bürgermeister



Lauf, 29.04.2019 Kr-kös

ZINK
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77386 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieur.de

Planverfasser 