

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33, S. 1802), in der derzeit aktuellen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit aktuellen Fassung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen (§ 5 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 5 Abs. 2 BauNVO

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe, hiervon ausgenommen sind Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren, die in räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem im Geltungsbereich des MD liegenden Betrieb stehen, die der Betrieb vor Ort herstellt, be- oder verarbeitet oder repariert,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Höhe in Metern über Normalnull durch Planeintrag festgesetzt.

Die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

- a abweichende Bauweise – maximale Gebäudelänge von 61,00 Meter
Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Erhöhung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 und Abs. 2 S. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag festgesetzt. Ebenfalls in der Planzeichnung wird eine separate überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden darf. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche sind ausdrücklich keine Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche zulässig.

4.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO (die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen) sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den für sie in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.0 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.

Die Straßenverkehrsfläche auf dem Flst. Nr. 972/1 angrenzend an die Straße „Am Schloßberg“ wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

6.0 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind durch Planeintrag festgesetzt

Baumbestand – Der auf diesen Flächen bestehende Baumbestand ist auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.0 Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Auf der Fläche für die Landwirtschaft sind Viehunterstände mit maximal 100 m² Grundfläche nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

8.0 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1. Nr. 20 BauGB)

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Form zulässig, so dass sichergestellt ist, dass keine Schadstoffe aus den Materialien ausgespült werden und dadurch Sickerwasser belastet sein könnte.

Eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).

Es sind innerhalb des Geltungsbereichs entweder sechs hochstämmige Laubbäume (z. B. Linde oder Eiche, Stammumfang nach 25 Jahren mind. 60 cm) oder zwölf heimische Obstbäume (Stammumfang nach 25 Jahren mind. 30 cm) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Sasbachwalden, den



planschmiede

hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Sonja Schuchter, Bürgermeisterin

Planverfasser

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Gebäudeproportionen

Die Gebäudelänge (in Firstrichtung) muss mindestens 25 % größer sein als die Gebäudebreite am Giebel.

1.2 Dächer von Hauptgebäuden

Die Dachform sowie die zulässige Dachneigung der Wohngebäude ist durch Planeintrag festgesetzt.

Die Gebäude müssen an der Trauf- und Giebelseite mit einem Dachvorsprung von mindestens 80 cm versehen werden. Walmdächer sind ausdrücklich unzulässig.

Dacheindeckungen sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Ziegelmateriale auszuführen.

1.2 Dächer von Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen

Zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer bis max. 7° Neigung (Substratdicke mind. 8 cm) sowie Satteldächer. Walmdächer sind ausdrücklich unzulässig.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur auf Hauptgebäuden und nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

Dachaufbauten sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Länge der Dachgaube darf nicht mehr als die Hälfte der gesamten Gebäudelänge betragen und muss mindestens jeweils 2,0 m von der Giebelseite (Hauswand) entfernt sein.

Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.

Die Höhe der Stirnseiten der Schleppgauben soll (im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen) nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Frontflächen der Schleppgauben müssen mindestens auf die Hälfte der Länge verglast sein.

Ausnahmsweise können die vorgegebenen Maße überschritten werden, wenn dies zur Ausbildung des 2. Rettungswegs nach § 15 Abs. 5 LBO erforderlich ist.

Bei einer Dachneigung unter 45° ist die Anordnung von Schleppgauben nicht zulässig.

Es sind auch Spitzgauben als Wiederkehr zugelassen. Sie müssen entsprechend ihrer Größe und ihres Abstandes architektonisch gut in das Gesamtbild passen. Die Grundlänge der Spitzgaube darf höchstens die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Spitzgauben (im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen) nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Frontflächen der Spitzgauben müssen mindestens auf der Hälfte der Länge verglast sein. Ausnahmsweise können die vorgegebenen Maße überschritten werden, wenn dies zur Ausbildung des 2. Rettungswegs nach §15 Abs. 5 LBO erforderlich ist.

1.4 Fachwerkbauweise

Es ist eine Fachwerkbauweise mindestens auf den Längs- und Giebelseiten der Gebäude ab Oberkante Erdgeschossdecke herzustellen.

Fachwerkstrukturen sind als sichtbares Holzfachwerk zu erhalten bzw. neu herzustellendes Fachwerk ist konstruktiv ortstypisch auszubilden bzw. herzustellen.

Es ist auch eine Fachwerkverblendung zugelassen. Die Breite der Verblendungsbretter muss einer konstruktiven Fachwerkbauweise entsprechen (mindestens 14 cm). Die Fachwerkverblendung ist in Holz auszuführen; Fachwerkverblendungen aus Eternit oder als Bemalung sind nicht zulässig. Die Gefache sind auszuputzen.

Die Giebelseiten der Gebäude können statt in Fachwerkbauweise auch mit Holzschalung in senkrechter Struktur gestaltet werden. In Höhe der Decke über dem jeweiligen Dachgeschoss ist die Schalung zu übersetzen.

Sofern auf der Giebelseite keine Fenster vorgesehen sind, muss die Giebelseite statt in Fachwerkbauweise mit Holzschalung in senkrechter Struktur gestaltet werden. In Höhe der Decke über dem jeweiligen Dachgeschoss ist die Schalung ebenfalls zu übersetzen.

Zulässig ist auch die Ausführung baulicher Anlagen und Nebenanlagen als Massivholzhaus, Blockhaus in Holzbauweise oder mit Holzfassade.

1.5 Farbgebung

Für die farbliche Gestaltung baulicher Anlagen und Nebenanlagen sowie deren Einzelbauteile gilt die nachfolgenden aufgeführten Farbgebung als verbindlich.

a) Holzteile

Brauntönung bis schwarz (NCS-Nummern 7030-Y R, 7020-Y 30 R, 5020-Y 50 R, 6040-Y 20 R, 7020-Y 30)

b) Putzflächen der Fassaden

Weiß bis weißgrau (NCS-Nummer 1000-N)

Weiß bis warmgrau (NCS-Nummer 1002-R)

c) Sockel, Kellergeschoss Garagen, Stützmauern

Falls nicht aus Naturstein (heimischer Granit, Buntsandstein) sind diese in Naturfarben wie folgt zu streichen:

Sandstein (NCS-Nummern 4020-Y 70 R, 4030-Y 70 R, 4040-Y 70 R)

Erdbraun (NCS-Nummern 4010-Y 30 R, 5020-Y 70 R, 6020-Y 30 R)

Granit/Grau (NCS-Nummern 4005-Y 20 R, 5502-G, 5005-Y 50 R)

Olivbraun (NCS-Nummern 5010-Y 10 R, 3010-G 90 Y, 7020-Y 30 R)

d) Fensterläden

NCS-Nummern (6030-G 70 Y, 4030-G 10 Y, 4030-B 90 G, 5030-Y 30 R, 6040-Y 60 R, 4502-Y)

2.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind bis unterhalb der Unterkante von Fenstern des ersten Obergeschosses zulässig.

Werbung in Fenstern über dem Erdgeschoss ist unzulässig.

Schilder, die auf Beruf und Wohnung hinweisen, sind an Häusern nur bis zu einer Größe von 0,25 m² je Einzelschild zulässig. Sie müssen sich in Material, Farbe und Gestaltung der Fassadengestaltung anpassen.

Es sind künstlerisch gestaltete Ausleger und aufgemalte Schriften zulässig.

Werbeanlagen in Form von Auslegern dürfen nicht höher als 80 cm sein und nicht mehr als 90 cm Ausladung haben. Als Ausleger sollen schmiedeeiserne oder ähnlich filigran gearbeitete Schilder verwendet werden.

Ausnahmsweise können größere Ausleger zugelassen werden, die sich in das Ortsbild und die nähere Umgebung harmonisch einfügen. Ein Ausnahmegrund liegt insbesondere dann vor, wenn die Größe des Auslegers historische Gründe hat.

Die Höhe der Buchstaben darf 40 cm nicht überschreiten. Hinterleuchtung ist möglich. Als Material ist Plastik unzulässig.

3.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1 m über dem Straßenrand zulässig.

Hecken- und Gehölzpflanzungen sowie Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

4.0 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Antennen sind so anzubringen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Je Gebäude und Empfangsart ist nur eine Antennenanlage (Sammelantenne) zulässig.

5.0 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Die Leitungen sind erdverkabelt auszuführen.

6.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohneinheiten wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

7.0 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und weiterzuverwenden.

Sasbachwalden, den



planschmiede

hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Sonja Schuchter, Bürgermeisterin

Planverfasser

Hinweise

1.0 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.

2.0 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 – Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (Fax: 0711/90445-444, abteilung8@rps.bwl.de) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.0 Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.0 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

5.0 Bodenschutz

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung- wiederzuverwenden.