

Stand: 17.05.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Außenbereichssatzung „Am Hohacker“

Textteil

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

A1 Überbaubare Grundstücksflächen

- A1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt und gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche.
- A1.2 Nebenanlagen, gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, gemäß § 12 BauNVO, und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A2 Anzahl der Wohneinheiten

- A2.1 In Bereich 1 sind zwei Wohneinheiten (2 WE) im Gebäude für das Dauerwohnen zulässig.
- A2.2 In Bereich 2 ist eine Wohneinheit (1 WE) je Gebäude im Falle der Nutzung als Ferienwohnung und zwei Wohneinheiten (2 WE) im Fall der Nutzung für das Dauerwohnen zulässig.

A3 Art der baulichen Nutzung

- A3.1 Im Bereich 1 ist die Errichtung eines Gebäudes für das Dauerwohnen zulässig.
- A3.2 Im Bereich 2 ist entweder die Errichtung von zwei Ferienhäusern oder aber einem Ferienhaus und einem Gebäude für das Dauerwohnen oder aber die Errichtung zweier Gebäude für das Dauerwohnen zulässig.

A4 Maß der baulichen Nutzung

A4.1 Zahl der Vollgeschosse

A4.1.1 Im Bereich 1 ist ein Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.

A4.1.2 Im Bereich 2 ist zulässig:

1. jeweils ein Vollgeschoss pro Gebäude bei der Nutzung als Ferienhaus oder aber

2. zwei Vollgeschosse pro Gebäude im Falle einer möglichen Umnutzung eines Ferienhauses oder aber beider Ferienhäuser als Gebäude für das Dauerwohnen.

A5 Rückhaltung von Oberflächenwasser

A5.1 Um eine hydraulische Verschlechterung des Sasbachs zu vermeiden, wird der Oberflächenabfluss der geplanten Bebauung zurückgehalten und gedrosselt in den Sasbach eingeleitet.

A5.2 Die geplante Rückhaltung wird auf ein Regenereignis der Wiederkehrzeit 100 a ausgelegt. Der Drosselabfluss beträgt 0,5 l/s.
Je 100 m² befestigter Fläche wird ein Rückhaltevolumen von 5 m³ erforderlich.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

B1 Gestaltung der Hofflächen

B1.1 Für eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung sind die Hof- und Stellplatzflächen auf dem Gebiet mit versickerungsfähigem Aufbau zu gestalten.

B2 Anlagen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser

B2.1 Für die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sind auf dem Plangebiet entsprechende Rückhalteinrichtungen mit einem Volumen von 5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche vorzusehen.

Teil C Hinweise

C1 Denkmalschutz

C1.1 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.

C1.2 Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

Am Hohacker 2 (Flst.Nr. 0-853)

Einhaus, heute Wohnhaus, 19 Jh. Eingeschossiges Fachwerkgebäude auf massivem Kellersockel. Kniestock mit Zierfachwerkelementen, darüber Satteldach. Am Eckpfosten 1822 bezeichnet. Umbau des Ökonomieteils zu Wohnzwecken 1974. Anschauliches Dokument der Bauweise, Wirtschaftsform und des Lebensstils in Sasbachwalden in der ersten Hälfte des 19. Jh.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegen im öffentlichen Interesse. Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals, eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmalen höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

C2 Bodenschutz/Altlasten

C2.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

C2.2 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C2.3 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

C2.4 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

C3 Grundwasserschutz

- C3.1 Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz dem Landratsamt Ortenaukreis als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
- C3.2 Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis als Untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

C4 Baugrunduntersuchung

- C4.1 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C5 Nutzung der Solarenergie

- C5.1 Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C6 Ortsbausatzung der Gemeinde Sasbachwalden

- C6.1 Für die Gestaltung der Gebäude ist die Ortsbausatzung der Gemeinde Sasbachwalden heranzuziehen. Die Ortsbausatzung der Gemeinde Sasbachwalden ist im Rathaus der Gemeinde einsehbar.

Sasbachwalden, 14.01.2022


.....
Sonja Schuchter
Bürgermeisterin



Lauf, 17.05.2021 Jä/Ro-la

ZiNK
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77889 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieur.de

Planverfasser 