

Stand: 18.01.2022

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

---



**Gemeinde Sasbachwalden**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Bühnd“**

---

**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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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 Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der 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 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

##### A1.1.1 Zulässig sind

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

##### A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

##### A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### A1.2 Sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“

##### A1.2.1 Das Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie der Gästebeherbergung.

##### A1.2.2 Zulässig sind

- Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt,
- Unterkünfte zur Gästebeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis („Ferienwohnungen“),
- Schank- und Speisewirtschaften.

Der Anteil der Ferienwohnungen muss zwischen 30% und 50 % der Gesamtanzahl der Wohnungen betragen.

## **A1.2 Sonstiges Sondergebiet „Gästebeherbergung“**

A1.2.1 Das Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der Gästebeherbergung.

A1.2.2 Zulässig sind

- Unterkünfte zur Gästebeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis („Ferienwohnungen“),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und –angehörige, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

## **A1.3 Sonstiges Sondergebiet „Hotel“**

A1.3.1 Zulässig sind:

- Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes,
- Gaststätten- und Restaurantbetriebe,
- Außengastronomie,
- Konferenz-, Tagungs- und Seminarräume einschl. der zugehörigen Nebenräume,
- Fitness- und Wellnessbereiche im Rahmen der Ergänzung des Hotelangebotes,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und –angehörige, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

### **A2.1 Grundflächenzahl**

A2.1.1 Siehe Planeintrag.

A2.1.2 Stellplätze und Garagen sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird (die Überdeckung muss mindestens 30 cm, gemessen ab wurzelfester Dichtung, betragen).

### **A2.2 Zahl der Vollgeschosse**

A2.2.1 Siehe Planeintrag.

### **A2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)**

A2.3.1 ~~Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 2,4.~~ Siehe Planeintrag.

### **A2.4 Höhe baulicher Anlagen**

A2.4.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalnull bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.4.2 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante

der Dachhaut.

Bei Staffelgeschossen, die allseitig um jeweils mindestens 0,5 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind, ist der oberste Abschluss des darunter liegenden Geschosses die maßgebliche Wandhöhe.

A2.4.3 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

~~Bei Staffelgeschossen, die allseitig um jeweils mindestens 0,5 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind, ist der oberste Abschluss des darunter liegenden Geschosses die maßgebliche Wandhöhe.~~

### **A3 Baugrenze**

A3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen untergeordnete Bauteile wie z. B. Balkone und Terrassen die Baugrenzen auf einer Länge von maximal 5,0 m um maximal 1,5 m Tiefe überschreiten.

### **A4 Bauweise**

#### **A4.1 abweichende Bauweise**

A4.1.1 Festgesetzt wird abweichende Bauweise (a1): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 60 m betragen.

A4.1.2 Festgesetzt wird abweichende Bauweise (a2): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 35 m betragen.

### **A5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

A5.1 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 der Wandhöhe.

### **A6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

A6.1 Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **A7 Verkehrsflächen**

#### **A7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

A7.1.1 Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

A7.1.2 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie nach oben abgeschirmte Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen.

## **A8 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

A8.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

## **A9 Grünflächen**

### **A9.1 Öffentliche-Private Grünfläche: Gewässerrandstreifen**

A9.1.1 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB: Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

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

A10.2 Unbeschichtete Metalle sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.

A10.3 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau (z. B. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersteine mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten) zulässig.

## **A11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

A11.1 Die Fläche „LR“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

## **A12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

A12.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind folgende Bäume:

- Hochstämmige Obstbäume
- *Carpinus betulus* „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- *Acer campestre* „Elsrijk“ (Feldahorn)
- *Prunus avium* „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)

- Prunus padus „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)

### **A13 Bindungen für Bepflanzungen**

A13.1 Bäume dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.

### **A14 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **A14.11 Überschwemmungsgebiete gemäß § 65 WG**

A14.1.1 Nach derzeitigem Kenntnisstand der Hochwassergefahrenkarten wird das Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis teilweise überflutet und liegt somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. In Überschwemmungsgebieten ist die Rechtsvorschrift für Anlagen wassergefährdender Stoffe einzuhalten:

- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten,
- vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten,
- Anlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.

#### **A14.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG**

A14.2.1 Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Kenntnis auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) teilweise überflutet. Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

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

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer und Flachdächer (siehe Planeintrag). Die Abwalmung der Giebel ist unzulässig. Für Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind generell auch Flachdächer (bis 5°) zulässig.

Eindeckungen auf Dächern, Dachaufbauten und Dachgauben sind mit einheitlichem, rotbraunem, naturrotem oder anthrazitfarbenem, nicht glänzendem Ziegel- oder Betonmaterial auszuführen. Flachdächer (bis 5°) sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche  $\leq 4 \text{ m}^2$ ) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Der Dachüberstand muss bei Satteldächern an den Trauf- und Giebelseiten mindestens 0,5 m und höchstens 1,2 m betragen.

Schleppgauben sind mit einer Dachneigung von mindestens 28° auszubilden. Giebelgauben, Dreiecksgauben und Zwerchgiebel sind in derselben Dachneigung wie am Hauptdach zulässig.

Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Dachgauben zulässig. Die Summe aller Dachaufbauten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dachgauben müssen im ersten und zweiten Dachgeschoss gleichartig sein. Die Dachgaube im zweiten Dachgeschoss muss kleiner sein oder darf höchstens die gleiche Größe besitzen wie die darunter liegende Dachgaube im ersten Dachgeschoss.

Der Mindestabstand der Dachaufbauten von der Außenfläche Giebelseite beträgt 2,0 m.

Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgaube und Dachaufbauten sind in Baustoff und Farbe der Dachdeckung oder der Fassadenfarbe anzupassen. Zum First ist ein Abstand von mindestens 0,9 m Ziegelfläche einzuhalten.

Aufdachanlagen zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Erwärmung

des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen) sind in der Neigung des Daches auszuführen. Die Anlagen sind aus blendfreiem und nicht glänzendem Material herzustellen. Bei Flachdächern ist eine Aufständering bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Hierbei ist ein Abstand zur Dachbegrenzung von mindestens dem Wert der Höhe der Aufständering einzuhalten. Die Aufständering wird bei der Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe nicht anzurechnet.

## **B1.2 Außenwände**

Für die Außenhaut von Gebäuden dürfen folgende Materialien nicht verwendet werden: Verkleidungen aus Glas, Keramik, Spaltklinker, geschliffenen Werksteinen oder Kunststeinen, großformatige Schiefer- oder Faserzementplatten, Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten sowie Waschbeton in jeglicher Form. Glasbausteine sind nur dann zulässig, als sie nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus eingesehen werden können.

## **B2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift bzw. Bildwerbung sowie Booster („Lichtwerbung am Himmel“) ist unzulässig.

## **B3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

### **B3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

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

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.

### **B3.2 Einfriedungen**

Einfriedigungen sind als Holzlattenzäune, Natursteinmauern oder heimische Hecken auszuführen. Einfriedigungen und Stützmauern sind mindestens 0,75 m von öffentlichen Straßen oder Plätzen abzurücken.

Zäune an Straßen sind bis zu einer Höhe von 0,9 m, im Bereich von Straßeneinmündungen bis 0,6 m Höhe (gemessen von Oberkante Straßenrand bis Oberkante Einfriedigung) zulässig. Einfriedigungsmauern sind mit maximal 0,6 m Höhe zulässig.

Zulässig sind an den sonstigen Grundstücksgrenzen Hecken oder Holzlattenzäune, Drahtzäune, schmiedeeiserne Zäune mit Heckenhinterpflanzung sowie Sichtschutzzäune aus Holz bis zu einer Höhe von 1,8 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.



**B4 Außenantennen**

Je Gebäude ist eine Außenantenne als Gemeinschaftsantenne zulässig.

**B5 Anzahl der Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit mehr als 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

## Teil C Hinweise

### C1 Bodenschutz

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 der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die 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](mailto: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.

### C3 Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Oberkirch-Granit). Dieses wird teilweise durch quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

Sasbachwalden, .....

.....

Sonja Schuchter  
Bürgermeisterin

Lauf, 18.01.2022 Kr-la

**zink**  
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 · 77886 Lauf  
Fon 07841703-0 · [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser