

Stand: 31.01.2023

Anlage Nr. 2

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und  
Behördenbeteiligung

---



**Gemeinde Sasbachwalden**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Grüner Baum“**

**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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- 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 Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“

Das Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Fremdenbeherbergung sowie den Fremdenverkehr.

##### A1.1.1 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,
- insgesamt mit maximal 80 Betten.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Die durch Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,3 überschritten werden.

#### A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) in Metern über Normalnull bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.2.2 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

A2.2.3 Die Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

### **A3 Bauweise**

#### **A3.1 Abweichende Bauweise**

A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende Bauweise (a): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 35 m betragen.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

A4.1 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.

### **A5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

A5.1 Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **A6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

A6.1 Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.

A6.2 Versorgungsanlagen wie Trafostationen und Schaltkästen sind auch als oberirdische Einrichtungen zulässig.

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

A7.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A7.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Auf- bzw. Oberbau zulässig.

A7.3 Zu verwenden sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen.

### **A8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

A8.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 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.

**A9            Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur  
und Landschaft an anderer Stelle**

A9.1           Wird zur Offenlage ergänzt.

**A10           Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

A10.1          Die Fläche „GLR“ ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des für den Bau- und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Leitungsträgers sowie einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 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

B1.1.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50°. Die Abwal-  
mung der Giebel ist unzulässig. Für Dächer von Garagen, überdachten Stellplät-  
zen und Nebengebäuden sind generell auch Flachdächer (bis 5°) zulässig.

Eindeckungen auf Dächern, Dachaufbauten und Dachgauben sind mit einheitli-  
chem, 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 Einrich-  
tungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche ≤  
4 m<sup>2</sup>) und nutzbare Freiflächen auf Dächern (z. B. Dachterrassen).

Der Hauptdachfirst darf durch widerkehrartige Dachaufbauten und Widerkehren  
nicht überschritten werden.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Der Dachüberstand muss bei Satteldächern an den Trauf- und Giebelseiten min-  
destens 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 Dachnei-  
gung wie am Hauptdach zulässig.

Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Dachgauben zulässig. Die Sum-  
me 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 Dachge-  
schoss.

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.

## **B1.2 Außenwände**

B1.2.1 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**

B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

B2.2 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**

B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

B3.1.2 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.

### **B3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

B3.2.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden.

B3.2.2 Stützmauern sind zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

### **B3.3 Einfriedungen**

B3.3.1 Einfriedungen sind als Holzlattenzäune, Natursteinmauern oder heimische Hecken auszuführen. Einfriedungen 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 Zufahrten bis 0,6 m Höhe (gemessen von Oberkante Straßenrand bis Oberkante Einfriedung) zulässig. Einfriedigungsmauern sind generell 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      Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Wird bei Bedarf zur Offenlage ergänzt.

## Teil C Hinweise

### C1 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.

### 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

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, .....

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

Poststraße 1 · 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 · [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser