

Stand: 17.08.2023

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Brandmatt-Nord, 11. Änderung“

Schriftlicher Teil

Der Bebauungsplan „Brandmatt-Nord“, festgesetzt durch Satzung vom 25.09.1982, wird wie folgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert:

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

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)

3. Nebenanlagen, Nebengebäude und Gartenanlagen

- 3.1 Im Gebiet des Geltungsbereichs der 11. Änderung sind Nebengebäude und Nebenanlagen, sowie Befestigungen, Zuwegungen und Stellplatzflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Nebengebäude und Nebenanlagen, sowie von Befestigungen, Zuwegungen und Stellplatzflächen nach Ziffer 3.1 um bis zu 0,2 überschritten werden.
- 3.3 Mit Nebenanlagen und Nebengebäuden, die eine Dachbegrünung aufweisen und durch Befestigungen, Stellplatzflächen, Hofflächen und deren Zufahrten sowie Gartenanlagen, die mit versickerungsfähigen Belägen gestaltet werden, kann diese Überschreitung nochmals um weitere 0,2 erhöht werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse, sowie die maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalnull (m. ü. NN)) ist durch Planeintrag im zeichnerischen Teil (Anlage 1) festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die mit Hauptgebäuden überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

16 Schutz, Pflege und Entwicklung

- 16.1 Unbeschichtete Dacheindeckungen der Nebengebäude aus Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
- 16.2 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und

Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

- 16.3 Zufahrten und Zuwegungen sind auf dem Plangebiet nur in versickerungsfähiger Bauweise zulässig. Als versickerungsfähiger Belag wird eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort seines Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV werden die Flächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben.

Der Abflussbeiwert des jeweilig verwendeten Materials ist in der DIN 1986-100 ersichtlich.

17 Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen für Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

17.1 Vermeidungsmaßnahmen

VM1 - Baufeldräumung

Die Baufeldräumung, besonders die Fäll- und Rodungsarbeiten, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln 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).

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von frühestens Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frosträchten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

VM2 – Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haussperling, Bachstelze oder Hausrotschwanz neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen. Hierzu zählen auch Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogel-Arten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

VM3 – Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermaus-Populationen müssen alle zwischen Anfang April und Ende Oktober durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse

stattfinden (diese dauert etwa von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang), also zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang.

VM4 – Vermeidung von Lichtemissionen

Da der Geltungsbereich in Waldnähe liegt, ergeben sich durch Lichtimmissionen Betroffenheiten. 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, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. Eine Steuerung über Bewegungsmelder wird empfohlen.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlänge unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3.000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blaulichtanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

17.2 Vorsorgemaßnahmen

VoM1 – Gehölzpflanzungen

Als Ausgleich für den Verlust der bereits entfernten Gehölze sind im westlichen Gartenbereich insgesamt 6 Sträucher der gebietsheimischen Arten Schlehe, Eingriffeliger Weißdorn, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder und Traubenholunder zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Hierbei sind mindestens drei der genannten Arten zu verwenden. Zudem sind auf dem Grundstück insgesamt zwei Individuen der folgenden gebietsheimischen Arten zu pflanzen: Spitzahorn, Bergahorn, Hasel und Vogelbeere. Diese sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Dadurch wird sichergestellt, dass auch in Zukunft ausreichend geeignete Brutmöglichkeiten für Vögel im Geltungsbereich vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung und vollständigen Umsetzung der genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

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)

9.8 Dachgestaltung von Haupt- und Nebengebäuden / Nebenanlagen

Zugelassen ist für das Hauptgebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 48 - 55 Grad.

Dächer von Nebengebäuden und Nebenanlagen sind mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude, oder mit flachgeneigtem Dach bis zu einer Dachneigung von 7 Grad auszubilden.

10.4 Dachbegrünung bei Nebengebäuden und Nebenanlagen

Dächer von Nebengebäuden sind bei einer Dachneigung bis 7 Grad extensiv und dauerhaft zu begrünen.

Hiervon ausgenommen werden in das Dach integrierte oder aufgeständerte Anlagen zur solaren Stromgewinnung (Photovoltaik).

14.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen und Nebengebäuden, oder Befestigungen, Zuwegungen und Stellplatzflächen überdeckt werden, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO 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), werden ausgeschlossen.

Hinweise

17 Bodenschutz | Altlasten

- 17.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.
- 17.2 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- 17.3 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.

18 Artenschutz

- 18.1 Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Arten (§ 44 I Nr. 3 BNatSchG) wird empfohlen, durch Auflage zur Baugenehmigung sicherzustellen, dass
- die Baufeldfreimachung nicht in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgt.

19 Denkmalschutz

- 19.1 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) 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.

20 Gehölzrodungen

- 20.1 Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September weder entfernt noch abgeschnitten, noch auf den Stock gesetzt werden. Auch Bäume mit Nestern oder brütenden Vögeln dürfen während der Vegetationszeit nicht entfernt werden.
- 20.2 In Haus- und Ziergärten sowie öffentlichen und privaten Grünanlagen, Sportanlagen und Friedhöfen ist es ganzjährig zulässig, Bäume zu beseitigen, wenn sie nicht wild lebenden Tieren als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen, also wenn sie keine Vogelnester, Spechthöhlen, Fledermaushöhlen oder –spalten oder Ähnliches beherbergen. Bäume, die entweder als Naturdenkmal oder nach einer gemeindlichen Baumschutzsatzung geschützt sind, dürfen nicht beseitigt werden.

Schriftlicher Teil

- 20.3 Für gesetzlich geschützte Biotope gelten besondere Vorschriften. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind ganzjährig verboten.
- 20.4 Auskünfte zum Rodungsverbot und gegebenenfalls erforderliche Befreiungen erteilt das Amt für Umweltschutz im Landratsamt Ortenaukreis unter Telefon 0781/805-1222

21 Einsicht in DIN-Vorschriften

- 21.1 Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können während der allgemeinen Sprechzeiten im Rathaus der Gemeinde Sasbachwalden, Kirchweg 6, 77887 Sasbachwalden, eingesehen werden.

22 Hinweis auf Vogelschlag

- 22.1 Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glas-fronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck sind nicht zulässig. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.
- Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2,5 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/Vogelanprall-an-glasflaechen>).

Sasbachwalden,

.....

Sonja Schuchter
Bürgermeisterin

Lauf, 17.08.2023 Ro-la

zink
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser