

Stand: 11.02.2019
Fassung: Satzung

Anlage Nr. 2



Gemeinde Sasbachwalden
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Brandmatt-Süd II“**

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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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 Nicht zulässig sind:

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

A1.2 öffentliche Grünfläche: Naturwiese

A1.2.1 Die Naturwiese ist als Magerrasen und Besenginsterheide zu entwickeln und zu erhalten.

A1.2.2 Nicht zulässig sind:

- Haupt- und Nebengebäude,
- Bodenversiegelungen (Beton, Asphalt, Pflaster usw.).

A1.3 private Grünfläche: Gewässerrandstreifen

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen ist ausgeschlossen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl von 0,4 ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl von 0,5 ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.3 Vollgeschosse (Z)

Die Anzahl der Vollgeschosse (II) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Firsthöhe (FH = 9,5 m) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.4.1 Die Firsthöhe (FH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.4.2 Die Firsthöhe (FH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.
A2.4.3 Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes.

A3 Bauweise

Festgesetzt wird im allgemeinen Wohngebiet eine abweichende Bauweise (a):
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 24 m betragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt und gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche.

A4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächen

Die erforderliche Mindesttiefe der Abstandsflächen beträgt 3,0 m.

A6 Anzahl der Wohneinheiten

Zulässig sind zwei Wohneinheiten (2 WE) je Wohngebäude.

A7 Verkehrsflächen

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

A8 Führung von Versorgungsleitungen

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

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- A9.1 Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- A9.2 Zur Straßenbeleuchtung sind UV-Anteil arme Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. LED-Leuchten).
- A9.3 Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen freizuhalten.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Zulässig ist die Ausbildung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 45 – 55 Grad.

B1.1.2 Die zulässige Firstrichtung ist durch Planeintrag festgesetzt.

B1.1.3 Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

B1.2 Außenwände

B1.2.1 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.

B1.2.2 Die Ausgestaltung der Fassadenflächen in Holz oder mit Holzverkleidung ist zulässig.

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Gestaltung der Gartenflächen mit Folie und Steinschotter wird auf eine Fläche von maximal 10 m² je Baugrundstück begrenzt.

B3 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit ab 50 m² festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinanderliegend angeordnet werden.

B4 Außenantennen

Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinterliegende Fläche zu halten.

B5 Werbeanlagen

- B5.1 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m² nicht überschreiten.
- B5.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

B6 Baumpflanzungen

Im Wohngebiet darf die arttypisch erreichbare Wuchshöhe der Bäume die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

Teil C Hinweise

C1 Denkmalschutz

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.

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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, 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

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C6 Kampfmittel

Für das Plangebiet ist vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zu beantragen. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 30 Wochen ab Auftragseingang.



Sasbachwalden, 15. März 2019

.....
Sonja Schuchter
Bürgermeisterin

Lauf, 11.02.2019 Jä-kös

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

Planverfasser