

Stand: 19.04.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
i. V. m. § 13a BauGB



**Gemeinde Nordrach**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Grafenberg Teil VII, 2. Änderung“  
-integriert in die Satzungsfassung-**

**Textteil**

1. Änderung vom 13.02.2017

2. Änderung vom \_\_\_\_.

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

### 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.

##### A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**A1.1.4** Die Festsetzungen der Fläche ABCDEA gelten erst für die Zulässigkeit von Vorhaben ab dem 1. Juli 2041. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Zulässigkeit von Vorhaben durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz für Kleinkinder“ bestimmt.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

A2.1.1 Siehe Planzeichnung.

#### A2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

A2.2.1 Siehe Planzeichnung.

## **A2.3 Höhe baulicher Anlagen**

A2.3.1 Die Wandhöhe (WH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der **Oberkante Unterkante** der Dachhaut (**Sparren**).

A2.3.2 Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

A2.3.3 Der untere Bezugspunkt ist die Höhe des Straßenrands, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.

## **A3 Bauweise**

### **A3.1 Abweichende offene Bauweise (ao)**

A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende offene Bauweise (ao): Die Gebäude sind als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen 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.

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

## **A5 Anzahl der Wohneinheiten**

A5.1 Auf den Baugrundstücken sind maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

## **A6 Verkehrsflächen**

A6.1 Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich

A6.2 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zur Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarmer Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED).

A6.3 Anpflanzfestsetzung: In den Planstraßen 1 und 2 sind insgesamt 9 klein- bis mittelkrönige Straßenbäume gemäß Pflanzenliste (Anhang 1), mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind offen zu gestalten und mit Bodendeckern und/oder Stauden zu bepflanzen.

## **A7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

A7.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Versorgungsanlagen und -leitungen nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

## **A8 Grünflächen**

### **A8.1 Öffentliche Grünfläche: Spielplatz für Kleinkinder**

A8.1.1 Anpflanzfestsetzung: Auf der ‚öffentlichen Grünfläche: Spielplatz für Kleinkinder‘ sind mindestens 7 hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzenliste (Anhang 1) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung giftiger Gehölze ist nicht zulässig.

## **A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

A9.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Bäumen gemäß Pflanzenliste (Anhang 1) empfohlen.

A9.2 ~~Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen oder Dachterrassen. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:~~  
~~Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün~~

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

A10.1 Unbeschichtete Metalldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei sind nicht zulässig. Metallische Dacheindeckungen und Aufbauten sind nur in beschichteter Form zulässig, welche nach der Gefahrstoffverordnung weder als „giftig“ noch als „gesundheitsschädlich“ eingestuft werden.

A10.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig.

## **A11 Flächen für Wald**

### **A11.1 Niederwald**

A11.1.1 Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Die in der Planzeichnung festgesetzte ‚Fläche für Wald: Niederwald‘ ist in einen artenreichen Niederwald zu entwickeln. Die vorhandenen kastanienreichen Sukzessionswaldflächen sind hierbei zu erhalten und entsprechend dauerhaft zu pflegen. Die vorhandenen Douglasienbestände / Nadelwaldbestände sind in einen Niederwald umzustrukturieren (kastanienreicher Sukzessionswald). Die Nadelbäume sind zu entnehmen und durch standortgerechte Laubgehölze des Niederwaldes zu ersetzen. Die Ausführung ist mit der Forstbehörde abzustimmen.

**A12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

A12.1 Die Fläche „L 1“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

A12.2 Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

A12.3 Die Errichtung von Gebäuden ist auf dieser Fläche nicht zulässig.

**A13 Zuordnungsfestsetzung**

A13.1 Den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird als Ausgleichsmaßnahme die Kalkung versauerter Waldböden auf einer Fläche von etwa 20,0 ha (Hubschrauberalkung) zugeordnet.

A13.2 Den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird als Ausgleichsmaßnahme die Umwandlung eines Douglasien-Mischbestands in einen artenreichen Laubwald auf einer Fläche von etwa 2,2 ha zugeordnet.

A13.3 Den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) werden als Ausgleichsmaßnahme Maßnahmen der Auerwildpflege zugeordnet.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 bis 45 Grad.

B1.1.2 Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 0 bis 45 Grad zulässig.

B1.1.3 Für die Dachdeckung sind nur rote, braune, schwarze und anthrazitfarbene Farben zulässig. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

B1.1.4 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

B1.1.5 Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m<sup>2</sup> sind so zu errichten, dass ihre längste Gebäudeachse etwa parallel oder lotrecht (mit einer maximalen Abweichung von +/-10°) zur Achse des das Baugrundstück erschließenden Teilstücks der öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet ist. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.

B1.1.6 Die Summe aller Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser, Dacheinschnitte) je Gebäudeseite darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Übereinanderliegende Dachaufbauten sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Länge der jeweiligen Hauseinheit maßgebend.

## **B1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen**

- B1.2.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen gelten folgende Vorschriften:
1. Geneigte Dachform mit einer Dachneigung von 38 Grad,
  2. Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche,
  3. Gebäude mit Festsetzung „WH 6,0 m WH 7,0 m“: Wandhöhe 5,0 m6,0 m,  
Gebäude mit Festsetzung „WH 9,0 m WH 10,0 m“: Wandhöhe 8,0 m9,0 m,  
Gebäude mit Festsetzung „WH 12,0 m“: Wandhöhe 10,0 m
  4. einheitliche Farbe der Dacheindeckung,
  5. die Firste dürfen nicht mehr als 2 m zueinander versetzt sein (horizontaler Versatz zur Außenwand und/oder vertikaler Versatz zur Dachfläche).
- B1.2.2 Von den zwingenden Festsetzungen Nr. 1 und 3 kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der später Bauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

## **B1.3 Außenwände**

- B1.3.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

## **B1.4 Gebäudehöhe**

- B1.4.1 Für Gebäude mit den Festsetzungen „WH 6,0 m WH 7,0 m“ gilt: Gemessen von der Bezugshöhe darf die maximale Höhe der Außenwand des darunter liegenden Gebäudeteils nicht mehr als 3,0 m betragen.
- B1.4.2 Bei Gebäuden mit einseitig geneigten Dächern muss die Hauptfassade oberhalb der zulässigen Wandhöhe um mindestens 1,5 m zurückspringen.

## **B2 Werbeanlagen**

- B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- B2.2 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe von Werbeanlagen beträgt maximal 0,5m<sup>2</sup>.
- B2.3 Selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.
- B2.4 Sammelwerbeanlagen sind nur auf öffentlichen Flächen zulässig.

## **B3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

### **B3.1 Stützmauern**

- B3.1.1 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.
- B3.1.2 Der horizontale Abstand von Stützmauern muss mindestens das 1,5-fache der Höhe betragen.

**B3.1.3** Mit Stützmauern ist ein Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten.

**B3.2 Einfriedungen**

**B3.2.1** Einfriedungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,5 m, außerhalb bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.

**B3.2.2** Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

**B3.2.3** Mauern sind nicht zulässig.

**B4 Außenantennen**

**B4.1** Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinter liegende Dachfläche zu halten.

**B5 Anzahl der Stellplätze**

**B5.1** Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit mehr als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

**B6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

**B6.1** Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Volumen von mindestens 3 m<sup>3</sup> und einem Drosselabfluss von maximal 0,7 l/s herzustellen.

## 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 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](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 geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die Verwitterungsdecke über den anstehenden Gesteinen des Grundgebirges kann zu Rutschungen neigen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften wird geraten, von einer Versickerung Abstand zu nehmen.

### C4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

### C5 Brauchwassernutzung

Die Sammlung und Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.

## **C6 Gehölzrodungen**

Gehölzrodungen baubedingt sowie für den Waldumbau sind nur in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen, um potenzielle Störungen in der Reproduktionszeit von Fledermäusen, Haselmaus und einheimische Vogelarten zu vermeiden und damit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Nordrach, .....

.....

Carsten Erhardt  
Bürgermeister

Lauf, 19.04.2021 Kr-Ia

**ZINK**  
I N G E N I E U R E

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser

## Anhang - Pflanzliste

Bäume		
Acer campestre		Feldahorn, Maßholder
Acer platanoides		Spitzahorn
Acer pseudoplatanus		Bergahorn
Aesculus hippocastanum		Roskastanie
Alnus glutinosa		Schwarzerle
Amelanchier arborea		Felsenbirne
Betula pendula		Hängebirke
Carpinus betulus		Hainbuche
Populus tremula		Zitterpappel, Espe
Prunus avium		Vogelkirsche
Prunus padus		Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea		Traubeneiche
Quercus robur		Stieleiche
Quercus rubra		Roteiche
Salix alba		Silberweide
Sorbus aria		Mehlbeere
Sorbus aucuparia		Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata		Winter-/Steinlinde
Tilia platyphyllos		Sommerlinde
Obstbäume		
<u>Wildobstbäume</u>		
Malus sylvestris / spec.		Holzapfel
Prunus avium		Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster		Wildbirne
<u>Obstbäume - Hochstämme</u>		
Malus domestica		Kultur-Apfel
Prunus domestica		Kultur-Pflaume
Prunus domestica subsp. domestica		Echte Zwetschge
Pyrus communis		Kultur-Birne
Und andere lokale Sorten		
Sträucher		
Carpinus betulus		Hainbuche
Cornus mas		Kornelkirsche, Gelber Hartriegel, Herlitze, Dirlitze
Cornus sanguinea		Roter Hartriegel
Corylus avellana		Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata		Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna		Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus		Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus		Faulbaum
Ligustrum vulgare		Gewöhnlicher Liguster
Prunus padus		Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa		Schlehe
Rosa canina		Echte Hundsrose
Salix caprea		Sal-Weide
Salix purpurea		Purpur-Weide
Sambucus nigra		Schwarzer Holunder
Sorbus aria		Mehlbeere
Sorbus aucuparia		Eberesche, Vogelbeere
Viburnum lantana		Wolliger Schneeball
Viburnum opulus		Gewöhnlicher Schneeball

### Auf eine standortgerechte Gehölzpflanzung ist zu achten.

Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei Wohnbebauung, sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf stark giftige Gewächse verzichtet werden.

Quellen: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Landesanstalt für Umweltschutz BaWü, KA 2002;