

Stand: 12.01.2023

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Nordrach
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Ehemaliges Sägewerk Spitzmüller“**

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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- 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

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.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 0,2 überschritten werden.
Eine weitere Überschreitung um 0,2 der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist zulässig mit wasserdurchlässigen Belägen oder Gebäuden mit Dachbegrünung.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH), Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

- A2.2.2** Die maximale Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) ist jeweils durch Planeintrag festgesetzt.
- A2.2.3** Die Wandhöhe (WH) ist das Maß von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut (Sparren) bzw. bis zum Abschluss der Wand.

Gebäude mit Pultdach mit einem Rücksprung von mindestens

- 2,0 m auf der Seite der Pultoberseite,
- 0,5 m auf der Seite der Pultunterseite und
- 1,0 m auf den verbleibenden Gebäudeseiten

dürfen die zulässige Wandhöhe bis zur Gebäudehöhe überschreiten.

Durch Gebäudeteile, die in ihrer Gesamtbreite maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 6,0 m, betragen, darf die Wandhöhe ohne Rücksprung bis zur Gebäudehöhe überschritten werden.

- A2.2.4** Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

Eine Überschreitung der Dachhaut bei Pultdächern bis zu weiteren 1,5 m ist zulässig, wenn es sich um Photovoltaik- oder Solaranlagen handelt und die Anlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einhalten.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

- A2.3.1** Siehe Planeintrag.

A3 Bauweise

A3.1 Offene Bauweise: o

- A3.1.1** Siehe Planeintrag.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

- A4.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

- A4.2** Mit Balkonen und Terrassen dürfen die südlichen und westlichen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschritten werden.

A5 Flächen für Nebenanlagen

- A5.1** Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

- A6.1** Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A7 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 versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau zulässig.
- A7.3 Zu verwenden sind für die Außenbeleuchtung insekten-/fledermausfreundliche 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 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- A8.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, 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.
Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:
- Hochstämmige Obstbäume
 - *Carpinus betulus* „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
 - *Acer campestre* „Elsrijk“ (Feldahorn)
 - *Prunus avium* „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
 - *Prunus padus* „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)

A9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

- A9.1 Die Fläche „L1“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Anpflanzen von Bäumen ist auf dieser Fläche nicht zulässig.

A10 Nachrichtliche Übernahmen

A10.1 Gewässerrandstreifen

- A10.1.1 Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 2 und 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sind in Gewässerrandstreifen verboten:
1. die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
 2. 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),
 3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
 4. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
 5. das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

- A10.1.2** Hinweis: Die Gemeinde Nordrach kann im Einvernehmen mit der Wasserbehörde eine Befreiung vom Verbot baulicher Anlagen im Gewässerrandstreifen erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern. Vorbehaltlich § 38 Abs. 5 Satz 2 erteilt die Wasserbehörde das Einvernehmen zur Erteilung der Befreiung vom Verbot baulicher Anlagen nach § 38 Abs. 4 WHG.

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:

- Satteldach mit 20 - 30 Grad Dachneigung
- Pultdach mit 5 - 10 Grad Dachneigung.

B1.1.2 Die vorgegebene Steigungsrichtung der Pultdächer ist durch Planeintrag festgesetzt.

B1.1.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude können auch mit begrüntem Flachdach errichtet werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

B1.2 Außenwände

B1.2.1 Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz oder Putz auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B1.2.2 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

B2 Werbeanlagen

B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m² nicht überschreiten.

B2.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

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, sind nicht zulässig.

B3.2 Einfriedungen

- B3.2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m über dem Straßenrand zulässig. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist generell unzulässig.

B3.3 Plätze für bewegliche Müllbehälter

- B3.3.1 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen, Mülltonnenplätze und Abfallplätze zusätzlich gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

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 Niederspannungsfreileitungen

- B5.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

B6 Anzahl der Stellplätze

- B6.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet.

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 84.2 – Operative Archäologie (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.

C3 Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Nordrach-Granit). Dieses wird im Plangebiet von Aue sand unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Boden Kennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

C4 Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Baufeldräumung inklusive Gehölzrodungen ist im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Nordrach,

.....

Carsten Erhardt
Bürgermeister

Lauf, 12.01.2023 Kr-la

zink
INGENIEURE

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

Planverfasser