

Bebauungsplan "Kirchwegfeld" in Sasbach

Schriftliche Festsetzungen

Stand: 21.01.2019

The logo for RS Ingenieure features a solid blue horizontal bar at the top. Below it, the letters 'RS' are rendered in a large, bold, blue sans-serif font. To the right of 'RS', the word 'Ingenieure' is written in a smaller, black sans-serif font.
RS Ingenieure
D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen.....	4
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
3.1	Bauweise / überbaubare Grundstückflächen / Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	6
3.2	Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	6
3.3	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO).....	6
3.4	Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	7
3.5	Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	7
3.6	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	7
3.7	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	7
3.8	Maßnahmen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....	7
3.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	8
3.10	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	8
3.11	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	8
3.12	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB).....	9
3.13	Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	10
4.	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	11
4.1	Gebäudegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	11
4.2	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	11
4.3	Einfriedungen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	12
4.4	Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	12
4.5	Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO).....	12
4.6	Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO).....	13
4.7	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO).....	13
4.8	Beleuchtung.....	13
5.	Nachrichtlich übernommene Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB).....	14
5.1	Archäologische Denkmalpflege.....	14
5.2	Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten.....	14
5.3	Bauen im Grundwasser.....	14
5.4	Baugrund / Geotechnik.....	15

Schriftliche Festsetzungen

5.5	Sicherheitsabstände zu Erdkabeln	15
5.6	Bereitstellung Abfallbehälter / gelbe Säcke	15
5.7	Schonung des Wasserhaushaltes.....	15
5.8	Artenschutz.....	15
5.9	Baudurchführung	16
6.	Ausfertigung.....	16

1. 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) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S.612) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO

Für die Gebiete **WA1, WA2, WA3** und **WA 4** sind zulässig

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen:

- Schank- und Speisewirtschaften

sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

sind als Ausnahme zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch als Ausnahmen nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der im Plan eingetragenen Nutzungsschablone. Sie legt die maximale Grundflächenzahl sowie eine maximale Größe/Höhe der baulichen Anlage nach § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO fest.

Die zulässige Grundflächenzahl darf im WA1, WA2, und WA3 mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen um 0,2 überschritten werden.

Im WA4 darf die Grundflächenzahl mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen um 0,2 überschritten werden. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind im WA4 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut

wird, bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, sofern oberhalb der nichtüberbauten Bereiche der Tiefgarage eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm wiederhergestellt wird.

Höhe baulicher Anlagen

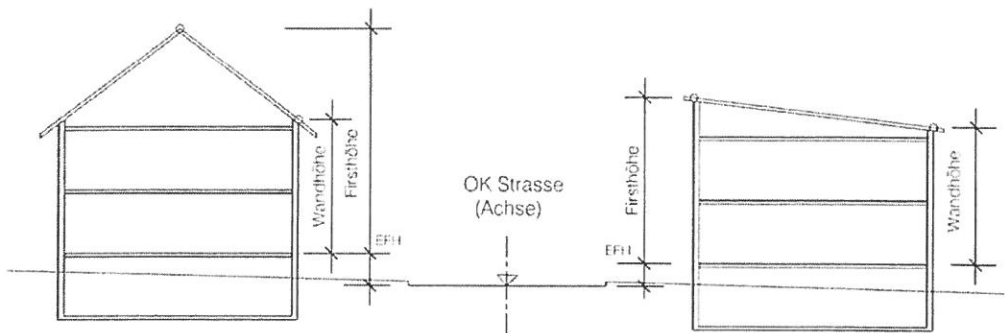
Die zulässige Gebäudehöhe wird als Wandhöhe (WH) als Mindest- und Höchstmaß sowie als minimale und maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt (siehe Planeintrag).

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EFH).

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

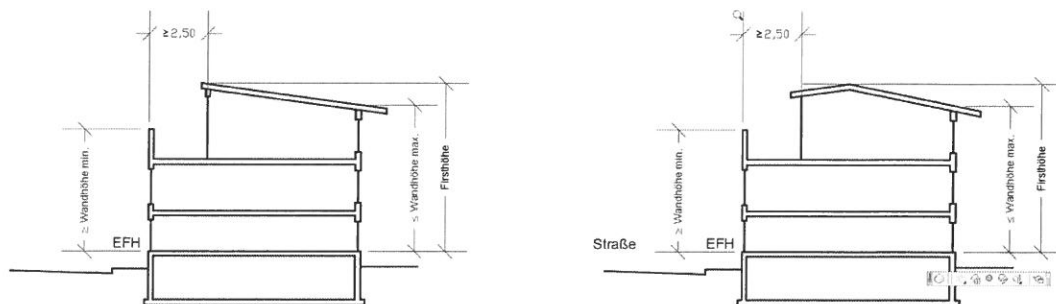
Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante der beiden Dachschenkel; bei einseitig geneigten Dächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt einer Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut (siehe Schemaschnitt).

Schemaschnitt



Im WA4 ist das oberste Geschoss auf der Westseite (zur Erschließungsstraße) mindestens 2,50m hinter die Flucht der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Schemaschnitt WA4



Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EFH) der Gebäude über der Höhe der Straßenachse senkrecht zur Hausmitte gemessen beträgt mindestens 0,20 und höchstens 0,50m.

Bei Gebäuden, die an mehreren Straßen liegen (Eckgrundstücke), gilt die Straße, von der aus das Grundstück seine Zufahrt hat.

3.1 Bauweise / überbaubare Grundstückflächen / Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Für das Gebiet WA1-3 wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei in Teilbereichen nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Für das Gebiet WA4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Einzelhäuser bis zu einer Länge des Hauptbaukörpers (ohne Balkone o. ä.) von maximal 25m zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen.

Gebäudestellung

Die zulässige Gebäudestellung wird durch Planeintrag zwingend oder wahlweise festgesetzt.

Die zulässige Gebäudestellung gilt nicht für Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie für Garagen und überdachte Stellplätze.

3.2 Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf im WA1 und WA2 höchstens 600 m² betragen. Im WA3 sind, sofern sich aus der Umliegung nicht größere Ansprüche ergeben, Grundstücke mit maximal 700 m² zulässig. Für Grundstücke im Bereich des WA4 gibt es keine Begrenzungen.

3.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

WA1, WA2, WA3

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von insgesamt 20 m³ umbauter Raum zulässig.

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen sind auf den Flächen für Garagen zulässig (siehe Planeintrag). Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind darüber hinaus zwischen Straßenbegrenzungslinie und Fläche für Garagen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind hierbei von der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

Die Breite der Ein- und Ausfahrten darf maximal 6 m je Baugrundstück betragen. In Teilbereichen besteht ein Verbot von Ein- und Ausfahrten (siehe Planeintrag).

WA4

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist pro Wohngebäude eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes zur Unterbringung von Abfallbehältern und Fahrrädern etc. bis zu einer Größe von insgesamt 100 m³ umbauter Raum zulässig.

Stellplätze sind als selbstständige private Parkplatzanlagen mit gesonderter Zufahrt auf dem gesamten Grundstück zulässig. Pro Wohngebäude ist maximal eine Parkplatzanlage zulässig. Die Anlage von Einzelstellplätzen mit direkter Zufahrt vom öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig.

Die Herstellung von Tiefgaragen ist unter der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen sind grundsätzlich nicht zulässig. Die Breite von Ein- und Ausfahrten darf maximal 6 m betragen. In Teilbereichen besteht ein Verbot von Ein- und Ausfahrten (siehe Planeintrag).

3.4 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA1

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

WA2, WA3

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 3 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

WA4

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf mindestens 5 und höchstens 8 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die durch Planeintrag festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Bäume (Kronenansatz \geq 2,50m über Fahrbahnoberkante) sind zulässig.

3.6 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet werden Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -öffentliche Stellplätze- und -Fußgängerwege / Pflegewege- festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Fläche zur Bereitstellung von Abfallbehältern gekennzeichnet.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen hat darstellenden Charakter und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

3.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im zeichnerischen Teil wird eine Fläche für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität festgesetzt.

3.8 Maßnahmen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Alle anfallenden Wässer sind getrennt zu sammeln und in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Zur Übergabe sind auf den Grundstücken jeweils ein Regen- und Schutzwasserschacht herzustellen.

Im zeichnerischen Teil wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist ein unterirdischer Rückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf herzustellen. Die Dimensionierung erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung. Die Oberfläche ist als Grünfläche wiederanzulegen.

3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen

Nichtüberdachte Flächen für das Parken von Fahrzeugen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit Belägen anzulegen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor von 0,4 erfüllen (z.B. Porenpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasen- oder Splittfugenpflaster).

Dachbegrünung.

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von $< 10^\circ$ sind extensiv zu begrünen (Substratschicht 3 - 8cm). Die aufgetragenen Bodenschichten sind als Trockenrasen herzustellen, Zielarten dabei sind Sedum-Arten, Flechten, Moose sowie Gräser der Trockenrasen (*Festuca*-Arten, *Koeleria*-Arten, *Stipa*-Arten). Die Herstellung hat mit autochthonem Saatgut (Region Oberrhein) zu erfolgen. Dachterrassen sind hiervon ausgenommen.

Oberbodenabtrag

Im Bereich der Fläche für die Wasserwirtschaft ist der Oberboden seitlich in Mieten zu lagern und nach vorübergehender Nutzung wieder vor Ort anzudecken.

3.10 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist im Nordosten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Sasbach zur Verlegung einer Wasserversorgungsleitung festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

Im zeichnerischen Teil ist zwischen den Grundstücken des WA 4 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Sasbach zur Herstellung einer späteren Fußwegeverbindung festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

Im zeichnerischen Teil ist innerhalb des WA3 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten einer Privatperson zur Erschließung eines nördlich gelegenen Grundstücks festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

Im zeichnerischen Teil ist innerhalb der nördlichen Grünfläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten mehrerer Grundstückseigentümer zur Erschließung der westlich gelegenen Grundstücke festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine oberirdische bauliche Nutzung nicht zulässig, der Bereich darf durch Anlagen für die Wasserwirtschaft unterbaut werden.

3.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung der Vorgaben der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sowie der Richtwerte der Verwaltungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- An den Gebäuden bzw. am 2. Obergeschoss im nordöstlichen Bereich des Plangebiets (in der schalltechnischen Untersuchung als Immissionsort 004 gekennzeichnet) sind für die Bereiche, an denen der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm überschritten wird, geeignete Maßnahmen in Form einer „architektonischen Selbsthilfe“ vorzusehen. Diese können in Form einer geeigneten Grundrissgestaltung (schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite hin orientieren), einer Festverglasung anstelle offener Fenster, vorgehängten (Glas-) Fassaden, Prallscheiben o.ä. ausgeführt werden. Sollten Balkone an den betroffenen Fassaden vorgesehen werden, so sind diese ebenfalls verglast o.ä.

auszuführen. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße erfolgt im Bauantrags-/Kenntnisgabeverfahren.¹

In den Bereichen des Plangebietes, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- In den Bereichen mit einer Belastung mit Pegelwerte > 49db(A) (entsprechend der Kennzeichnung im zeichnerischen Teil) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm nicht auszuschließen. Sofern Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume nicht zur lärmabgewandten Seite hin ausgerichtet werden können, sind diese mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße erfolgt im Bauantrags-/Kenntnisgabeverfahren (Siehe hierzu auch schalltechnischen Untersuchungen (Heine+Jud in der Anlage), S. 49-53).

- In den Bereichen mit einer Belastung mit Pegelwerte > 62db(A) (entsprechend der Kennzeichnung im zeichnerischen Teil) ist auf die Anlage von Außenwohnbereichen zu verzichten. Werden dennoch Außenwohnbereiche vorgesehen, so sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu treffen (Siehe hierzu auch schalltechnischen Untersuchungen (Heine+Jud in der Anlage), S. 54).

3.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

Der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten. Während der Bauzeit sind die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen etc. (RAS-LP4) zu beachten.

Für öffentliche Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Baumart 2. Ordnung) auf dem Grundstück zu pflanzen ist. Zu verwendende Baumarten sind Hainbuche (*Carpinus betulus*). Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm.

Pro Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm. Der Erhalt eines entsprechenden, bestehenden Baumbestands kann auf die vorgenannte Verpflichtung angerechnet werden.

Es sind grundsätzlich standorttypische Pflanzen aus heimischer Zucht zu pflanzen. Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung erfolgen. Alle Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Vorzugsweise sind Pflanzen aus folgender Liste zu wählen:

Bäume	Acer campestre	Feldahorn, Maßholder
	Aesculus hippocastanum	Roskastanie
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Betula pendula	Hängebirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
	Populus tremula	Zitterpappel, Espe
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Salix alba	Silberweide
	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
	Tilia cordata	Winter-/Steinlinde
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

¹ Siehe hierzu auch schalltechnischen Untersuchungen (Heine+Jud in der Anlage), Anlage C1-3 und Karten 1-5

Sträucher	Aronia melanocarpa Carpinus betulus Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Prunus spinosa Prunus padus Rosa canina Salix purpurea Salix caprea Sambucus nigra Viburnum lantana	Schwarze Apfelbeere Hainbuche Roter Hartriegel Gewöhnliche Hasel Zweigriffeliger Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Gewöhnliches Pfaffenhütchen Gewöhnlicher Liguster Schlehe Gewöhnliche Traubenkirsche Echte Hundsrose Purpur-Weide Sal-Weide Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball
------------------	---	--

Alle anderen unversiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Steingärten ist nicht zulässig.

3.13 Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Hinweis auf Externe Ausgleichsmaßnahmen

PEA 1 CEF-Maßnahme Pflanzung von Obstbäumen

Als CEF-Maßnahme und als planexterne Ausgleichsmaßnahme gilt das Anpflanzen von 9 hochstämmigen Obstbäumen (5 Kirsche/ 4 Zwetschge) auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 1668. Pflanzhöhe 175 – 250 cm mit Ballen. Grundstücksfläche: ca. 960 m².

PEA 2 Durchgängigkeit Sasbach

Als planexterne Ausgleichsmaßnahme wird die Beseitigung von Wanderungshindernissen im Sasbach an einer Stelle (Sportplatz Höhe Wannenkübel,) durch die Errichtung einer verlängerten „Rauen Rampe“, dem Abbruch des ehemaligen Wehres, angerechnet. Die Maßnahme dient der Erhöhung der Naturnähe von Gewässern und ihrer Uferbereiche, unter anderem durch die Herstellung und Verbesserung der Durchgängigkeit. Die Planungen dazu sind derzeit im Gange, zur Angabe des Ausgleichswertes dient das derzeit vorliegende günstigste Angebot. Die Maßnahme liegt auf Flurstück Nr. 8 Gemarkung Obersasbach.

PEA 3 Trockenmauern vor Hochbehältern

Durchgeführt wird der Neubau bzw. die Ergänzung von Trockenmauern auf gemeindeeigenen Flächen vor den Hochbehältern I + II. Die Trockenmauern sind unverfugt auf der Süd- bzw. Süd-Westseite zu errichten. Sie liegen in der Vorbergzone am Rande bzw. außerhalb des besiedelten Bereiches im Bereich der Waldstraße. Die Mauern sind aus Buntsandsteinmaterial zu errichten. Die Größe beträgt ca. 6 x 1,3 bis 6 x 2 m. Flurstück Nr. 1060/1 und 1823 Obersasbach.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

4.1 Gebäudegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gestaltung der Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle und fluoreszierende Farbtöne sind nicht zulässig.

Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Metall, Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und ähnliches.

Dachgestaltung

Zulässig sind folgende Dachformen:

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD)

Die Dachneigung (DN) ist im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzt.

Garagen und Carports sind mit der Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude oder mit Flachdach auszubilden.

Als Farbgebung für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune, schwarze sowie graue Farbtöne zulässig. Die Verwendung von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Oberflächen, die der aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie dienen; sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

Nicht zulässig sind unbeschichtete Dacheindeckungen und Dacheinfassungen aus Kupfer, Zink oder Blei.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Gaube sind zulässig ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 30°.

Der Abstand der Dachaufbauten / -einschnitte zum Ortgang muss, gemessen von der jeweiligen Außenwand, mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 1,0 m betragen.

Nicht zulässig sind unterschiedliche Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern ist für die Firsthöhe und die Dachneigung jeweils vom maximal Zulässigen auszugehen. Darüber hinaus muss die Neigungsrichtung bei einseitig geneigten Dächern einheitlich sein. Abweichung hiervon sind zulässig sofern sich der Grundstücksnachbar durch Baulast verpflichtet die gewählte Höhe und Neigung auch bei seiner Doppelhaushälfte einzuhalten.

4.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.

Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4.3 Einfriedungen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

WA1, WA2, WA3

An öffentlichen Verkehrsflächen im Vorgartenbereich und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 6,0 m sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m, gemessen von Oberkante Straßenrand, zulässig.

Zulässig sind Hecken- oder Gehölzpflanzungen, Stab- und Lattenzäune aus Holz oder Metall.

Sockelmauern sind in Naturstein oder mit Natursteinverblendung nur an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.

Zu sonstigen Grundstücksgrenzen (Nachbargrundstücke, öffentliche Grünflächen) sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

WA4

An öffentlichen Verkehrsflächen im Vorgartenbereich und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 6,0 m sind Einfriedungen nicht zulässig.

Zu sonstigen Grundstücksgrenzen (Nachbargrundstücke, öffentliche Grünflächen) sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

4.4 Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Grünflächen

Nicht überbaute Grundstückflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Außenanlagen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, von der Bezugsfertigkeit an gerechnet anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Plätze für Abfallbehälter (WA1, WA2, WA3)

Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind mindestens 1,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen, deren Höhe mindestens den Behältern entspricht.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

Abgrabungen und Aufschüttungen sind in folgenden Fällen zulässig:

- zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke, zur Anlage einer Wohnterrasse bis maximal 6,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze,
- zur Errichtung von notwendigen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m.

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauerprüngen muss mindestens 1,5 m betragen.

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

4.5 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

An Wohngebäuden ist jeweils maximal eine Außenantenne und/oder Parabolanlage zulässig.

4.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4.7 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist auf ganze Zahlen aufzurunden. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander angeordnet werden.

4.8 Beleuchtung

Im öffentlichen Straßenraum sowie in den Außenbereichen der privaten Grundstücke ist nur eine Beleuchtung mit insektenfreundlichen Lampen zulässig (z. B. warmweiße LED-Leuchten)

5. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)

5.1 Archäologische Denkmalpflege

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.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

5.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Der Aushub ist dennoch auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial bzw. die Vorläufige(n) Hinweise zur Verwertung von Baustoffrecyclingmaterial zu beachten. Es dürfen ausschließlich unbelastete Materialien zum Einbau kommen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

5.3 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes kann dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes nur ausnahmsweise zugestimmt werden.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und

sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässeränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

5.4 Baugrund / Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich Holozäner Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit. Im Norden des Plangebietes können lokal Auensande auftreten. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Im Bereich der Auensande ist zusätzlich mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes 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 Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für alle mit mechanischer Kraft angeriebenen Bohrungen z. B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen / -gründungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht nach §4 Lagerstättengesetz. Hierfür steht unter www.lqrb.unifreiburg/grb/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

5.5 Sicherheitsabstände zu Erdkabeln

Für die Unterbringung der Kabel wird die DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten, oder es sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

5.6 Bereitstellung Abfallbehälter / gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

5.7 Schonung des Wasserhaushaltes

Zur Schonung des Wasserhaushaltes wird der Einbau von Regenwasserzisternen z. B. zur Gartenbewässerung empfohlen.

5.8 Artenschutz

Grundsätzlich sind Rodungsarbeiten zum Vogel- und Fledermausschutz nur in der Zeit von November bis Februar vorzunehmen.

5.9 Baudurchführung

Die im zeichnerischen Teil als "zu erhalten" gekennzeichneten Bäume sind während der Bauphase durch Bauzaunelementen gegen Verletzungen, Befahren, Lagerung oder sonstige Baustellentätigkeiten zu sichern.

Sasbach, den 22. FEB. 2019


Gregor Bühler
Bürgermeister



Achern, den 22.02.2019



Planaufsteller

6. Ausfertigung

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.02.2019. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Sasbach, den 22. FEB. 2019


Gregor Bühler
Bürgermeister

