

Stand: 03.07.2024

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
i.V.m. § 215a BauGB

---



**Gemeinde Sasbach**  
**ORTENAUKREIS**

---

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Klostergarten“ in Obersasbach**

---

**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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

### 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 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

##### A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl

##### A2.1.1 Siehe Planeintrag.

#### A2.2 Zahl der Vollgeschosse

##### A2.2.1 Siehe Planeintrag.

### **A2.3 Höhe baulicher Anlagen**

A2.3.1 Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

A2.3.2 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.3.3 Bei Gebäuden mit Flachdach mit einem Rücksprung von mindestens

- 2,0 m einseitig und
- 0,5 m auf den verbleibenden Gebäudeseiten

darf die maximal zulässige Wandhöhe bis zur Gebäudehöhe überschritten werden.

### **A3 Bauweise**

#### **A3.1 Offene Bauweise**

A3.1.1 Siehe Planeintrag.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

### **A5 Flächen für Nebenanlagen**

A5.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **A6 Flächen für Stellplätze und Garagen**

A6.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **A7 Verkehrsflächen**

#### **A7.1 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche**

A7.1.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Je 5 PKW-Stellplätze ist ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

A7.1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Die Stellplatzfläche ist mit versickerungsgünstigen und dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine) herzustellen.

### **A8 Grünflächen**

#### **A8.1 Private Grünfläche: Obstwiese**

A8.1.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gewächshäuser zulässig. Die Errichtung weiterer Gebäude ist auf der privaten Grünfläche nicht zulässig.

**A8.1.2** Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Auf der privaten Grünfläche sind zur Anlage einer Obstwiese Hochstamm-Obstbäume (Qualität: Hochstamm, StU 12/14, 3 x v.) zu pflanzen und zu erhalten. Der Unterwuchs der Obstwiesen ist als magerer Wiesenbestand anzulegen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**A8.1.3** CEF-Maßnahme 2 - Anlage eines Ersatzlebensraumes für die Mauereidechse: Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „M01“ ist ein Ersatzlebensraum für Mauereidechsen einzurichten. Auf der Ersatzfläche sind für die Mauereidechse geeignete Habitatstrukturen wie frostsichere Trockenmauern, Totholzhaufen sowie Sandlinsen zu errichten. Die Flächen werden für die Mauereidechse optimiert gepflegt (einschürige, gestaffelte Mahd, Offenhaltung der Habitatrequisiten).

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

**A9.1** Auf den Baugrundstücken sind für die Befestigungen von Stellplätzen und ihren Zufahrten nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

**A9.2** Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Beleuchtung der Straßen- und Verkehrsflächen wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K, deren Gehäuse insektendicht abschließt und eine Abstrahlung nach oben und zur Seite über die Horizontale hinaus verhindert.

**A9.3** CEF-Maßnahme 1 - Künstliche Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter“  
Vor Beginn der Baufeldräumung bzw. dem Abriss der Gebäude sind künstliche Nisthilfen an Gebäuden oder Bäumen im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung (bis 500 m) anzubringen (Ausrichtung nach Süden oder Osten). Für den Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind je nach Art jeweils folgende Nistkasten-Typen zu verwenden:

- Haussperling: zwei Sperlingskolonie-Nisthilfen mit jeweils mindestens drei Nistplätzen.
- Kohlmeise: zwei Nisthöhlen für Kleinvögel mit einem Einfluglochdurchmesser von 3,2 cm.

## **A10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**A10.1** Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Ausfalls bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen mit den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

**A10.2** Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) berücksichtigen. Bei Einzelbaumpflanzungen sind mittel- bis großkroniger Laubbäume (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.) oder Obstbäume (Qualität: Hochstamm, StU 12/14, 3 x v) zu pflanzen und zu erhalten. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.

**A10.3** Auf privaten Baugrundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

- A10.4 Dachflächen mit einer Neigung bis 15° sind zu begrünen. Es sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung durchzuführen. Die durchwurzelbare Substratstärke soll mindestens 15 cm betragen.  
Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen. Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind als Dachaufbauten generell zulässig.
- A10.5 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P01“ ist das Anpflanzen einer mindestens einreihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern vorzunehmen.
- A10.6 Für die Anpflanzungen werden folgende Gehölzarten empfohlen:
- A10.6.1 Bäume:
- |                  |              |
|------------------|--------------|
| Acer campestre   | Feldahorn    |
| Alnus glutinosa  | Schwarzerle  |
| Carpinus betulus | Hainbuche    |
| Fagus sylvatica  | Rotbuche     |
| Frangula alnus   | Faulbaum     |
| Quercus petraea  | Traubeneiche |
| Quercus robur    | Stieleiche   |
| Ulmus minor      | Feld-Ulme    |
| Populus tremula  | Zitterpappel |
| Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Pyrus pyraster   | Wild-Birne   |
| Salix alba       | Silber-Weide |
| Salix caprea     | Sal-Weide    |
| Salix rubens     | Fahl-Weide   |
| Salix viminalis  | Korb-Weide   |
| Tilia cordata    | Winter-Linde |
| Sorbus domestica | Speierling   |
- Hochstamm-Obstbäume regionaler Sorten und Herkunft
- A10.6.2 Sträucher:
- |                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Cornus sanguinea    | Blutroter Hartriegel        |
| Crataegus monogyna  | Eingriffeliger Weißdorn     |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn    |
| Euonymus europaeus  | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare   | Gewöhnlicher Liguster       |
| Prunus spinosa      | Schlehe                     |
| Rosa canina         | Hunds-Rose                  |
| Salix cinerea       | Grau-Weide                  |
| Salix purpurea      | Purpur-Weide                |
| Salix triandra      | Mandel-Weide                |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder          |
| Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball         |

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Die zulässigen Dachformen und -neigungen sind durch Planeintrag festgesetzt.

B1.1.2 Für Dachflächen sind nur rote, braune sowie graue Farbtöne zulässig. Die Verwendung von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig.

B1.1.3 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).

B1.1.4 Allgemein nicht zulässig sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei.

#### B1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

B1.2.1 Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Ortgang muss, gemessen von der jeweiligen Außenwand, mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 1,0 m betragen.

B1.2.2 Nicht zulässig sind unterschiedliche Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite.

B1.2.3 Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

#### B1.3 Außenwände

B1.3.1 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 m<sup>2</sup> 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 (Schottergärten), sind nicht zulässig.

### **B3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

- B3.2.1 Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen.
- B3.2.2 Stützmauern sind hierbei bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,5 m betragen.
- B3.2.3 Stützmauern sind zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

### **B3.3 Einfriedungen**

- B3.3.1 Generell unzulässig sind Einfriedungen aus Kunststoff oder Einfriedungen aus Metall mit hinterlegtem Kunststoffgeflecht. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

### **B3.4 Plätze für bewegliche Müllbehälter**

- B3.4.1 Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen, deren Höhe mindestens den Behältern entspricht.

## **B4 Außenantennen**

- B4.1 Je Hauptgebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne und/oder Parabolantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind weitere Außenantennen unzulässig.

## **B5 Niederspannungsfreileitungen**

- B5.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**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.

**B7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

B7.1 Je angefangener 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ist ein Drosselabfluss von maximal 15 l/s zulässig.



## Teil C Hinweise

### C1 Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie in direkter Nachbarschaft liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

- Franziskanerinnenkloster, bestehend aus Mutterhaus, Klosterkirche und Klostergartenanlagen. 1924-26 nach Plänen der Architekten Prof. Josef Graf (Karlsruhe) und Adolf Graf (Achern) errichtet, 1931 provisorische Fertigstellung der St. Josephskirche, Renovierung und Vollendung. Es handelt sich um eine neubarocke Vierflügelanlage mit Gauben besetztem Mansarddach. Umgeben ist das Gebäude von gestalteter Parkanlage mit Wegesystem. Zugehörig ist auch ein Nebengebäude mit Dachreiter südwestlich des Hauptgebäudes.
- Villa Erlenbad

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teil der denkmalgeschützten Grünfläche der Klosteranlage. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, ist bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

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](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.

### C2 Handlungshinweise Artenschutz

#### Maßnahme V1: Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung

Um die Tötung und Verletzung europäischer Vogelarten i. S. v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die gesetzlichen Rodungszeiten nach § 39 (5) BNatSchG einzuhalten. Danach dürfen keine Fällarbeiten in den Monaten März bis September durchgeführt werden. Auch die Beseitigung von Gestrüppen und ggf. Nistkästen erfolgt nur außerhalb dieses Zeitraums.

#### Maßnahme V2: Abriss- bzw. Sanierungszeitenbeschränkung/Gebäudekontrollen auf Nischenbrüter/Verschluss von Gebäudenischen

Um den Verbotstatbestand der Tötung oder Verletzung europäischer Vogelarten auszuschließen, darf der Abriss bzw. die Sanierung von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum von Oktober bis Februar begonnen werden. Bei Abriss- oder Sanierungsarbeiten während der Brutzeit muss der Schuppen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung regelmäßig auf Vogelbruten kontrolliert und ggf. das Brutende abgewartet werden.

### **Maßnahme V3: Stellung eines Reptilienschutzzaunes um das Baufeld und Vergrämung/Umsiedlung der Mauereidechsen**

Zur Vermeidung des Eintretens des artenschutzrechtlichen Tötungstatbestands i.S.v. § 44 abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfolgt eine Vergrämung und ggf. Umsiedlung der Mauereidechsen im Bereich der Klostergärtnerei in den Ersatzlebensraum. Um zu verhindern, dass Eidechsen von den angrenzenden Flächen in die Baufelder einwandern, sich auf den neu entstandenen Habitatflächen ansiedeln und bei den weiteren Arbeiten getötet werden, wird vor Beginn der Aktivitätsphase der Tiere (zwischen Ende Februar und Ende Oktober) der Geltungsbereich mit Aussparung des Ersatzlebensraums für die Mauereidechse durch einen Reptilienschutzzaun von der Umgebung und dem Ersatzlebensraum abgegrenzt, der für die Dauer der Bauzeit unterhalten und regelmäßig von der ökologischen Baubegleitung überprüft wird.

Beim Bau des Zaunes werden entlang der Innenseite des Zaunes jeweils alle 20 bis 25 m kleinere Rampen aus Kies oder Rindenmulch angeschüttet, über die die Mauereidechsen das Baufeld in Richtung Umgebung und Ersatzlebensraum verlassen, aber nicht mehr zurückgelangen können.

Die Festlegung der genauen Lage und des Verlaufs des Zaunes erfolgt in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung (ÖBB).

### **C3 Bodenschutz | Altlasten**

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.

### **C4 Baugrunduntersuchung**

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Lösslehm sowie Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

Sasbach, .....

.....

Dijana Opitz  
Bürgermeisterin

Lauf, 03.07.2024 Kr-la

**ZINK**  
INGENIEURE

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

Planverfasser