Stand: 06.06.2017 Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung

SEELBACH
... liegt richtig!

Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Löffler-Areal“

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2016-300

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Besonderes Wohngebiet (WB)

A1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im besonderen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ kann für Stellflächen und ihre Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.2.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Landestraße 102 (‚Hauptstraße').

A2.2.3 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.3 Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der Vollgeschosse sind der Planzeichnung zu entnehmen.

A3 Bauweise

A3.1 Im besonderen Wohngebiet wird für die Nutzungsschablone Nr. ① und ② die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 50 m betragen

A3.2 Im besonderen Wohngebiet wird für die Nutzungsschablone Nr. ③die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.
Das Gebäude darf einseitig mit der Bestandsbebauung (auf dem Grundstück Flst.-Nr. 104) verbunden werden bzw. darf bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Festgesetzte Baugrenzen gelten nur für oberirdische Bauteile.

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

A5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

A5.1 Die Fläche „G" mit anschließendem Durchgang sowie die Fläche unter den Arkaden ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe des Durchgangs und der Arkaden darf 3,0 m nicht unterschreiten.

A5.2 Der Gehweg darf eine Breite von 1,5 m nicht unterschreiten.

A6 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

A7 Führung von Versorgungsleitungen

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

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A8.2 Zur Straßenbeleuchtung sind UV-Anteil arme Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. LED-Leuchten).

A8.3 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.
Hinweis: Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen, die gemäß ‚Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen' von 1998 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) und des Arbeitsblattes ‚DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser' vom April 2005 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Se-kunde und Hektar aufweisen.

A8.3 Flachdächer von Hauptgebäuden, untergeordneten und verbindenden Bauteilen, sowie Garagen und überdachten Stellplätzen über 50 m² und mit einer Dachneigung bis einschließlich 5 Grad sind extensiv zu begrünen (mind. 10 cm Substratschicht). Die Artenauswahl für begrünte Dachflächen wird durch eine entsprechende Pflanzliste im Anhang vorgegeben.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.1 Für die Nutzungsschablone Nr. ① und ③ ist die Ausbildung als Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig.
Für die Nutzungsschablone Nr. ② ist die Ausbildung als Flachdach (FD) mit einer Dachneigung bis max. 5 Grad zulässig.

B1.1.2 Für die Dachdeckung sollen Material in gedeckten Farbtönen verwendet werden. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

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).

B2 Anzahl der Stellplätze

Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können nicht hintereinanderliegend angeordnet werden.

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

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.

C3 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 Gründunghorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C4 Grundwasserschutz

C4.1 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.

C4.2 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.

C5 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

Seelbach, 28. JUL. 2017

GEMEINDE SEELBACH

Thomas Schäfer
Bürgermeister

Lauf, 06.06.2017 Jä

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

Anhang - Pflanzliste

Dachflächen	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
	Aquilegia vulgaris	Gewöhnliche Akelei	40-70 cm (55)	Samen	mehrjährig
	Campanula rapuncloides	Acker-Glockenblume	30-70 cm (50)	Samen	mehrjährig
	Campanula rotundifolie	Rundblättrige Glockenblume	15-30 cm (22)	Samen	mehrjährig
	Clinopodium vulgare	Wirbeldost	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
	Cymbalaria muralis	Mauer-Zimbelkraut	10-35 cm (22)	Samen	mehrjährig
	Dianthus deltoides	Heidennelke	15-40 cm (27)	Samen	mehrjährig
	Festuca rubra	Rot-Schwingel	15-90 cm (52)	Samen	mehrjährig
	Fragaria vesca	Wald-Erdbeere	5-20 cm (12)	Samen	mehrjährig
	Galium verum	Echtes Labkraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
	Hieracium auranticum	Orangerotes Habichtskraut	20-50 cm (35)	Samen	mehrjährig
	Hieracium murorum	Wald-Habichtskraut	20-60 cm (40)	Samen	mehrjährig
	Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
	Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	30-80 cm (55)	Samen	mehrjährig
	Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite	20-70 cm (45)	Samen	mehrjährig
	Linaria vulgaris	Gemeines Leinkraut	20-75 cm (47)	Samen	mehrjährig
	Lotus corniculatus	Gemeiner Hornklee	5-40 cm (22)	Samen	mehrjährig
	Muscari neglectum	Traubenhyazinthe	15-30 cm (22)	Samen	mehrjährig
	Onobrychis ciciifolia	Futter-Esparsette	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
	Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
	Plantago media	Mittlerer Wegerich	10-45 cm (27,5)	Samen	mehrjährig
	Poa pratensis	Wiesen-Rispengras	10-100 cm (55)	Samen	mehrjährig
	Prunella grandiflora	Große Braunelle	10-30 cm (20)	Samen	mehrjährig
	Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle	5-30 cm (17)	Samen	mehrjährig
	Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer	10-30 cm (20)	Samen	mehrjährig
	Salvia pratensis	Wiesen Salbei	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
	Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	15-40 cm (27)	Samen	mehrjährig
	Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut	30-80 cm (55)	Samen	mehrjährig
	Sedum telephium	Purpur-Fetthenne	30-80 cm (55)	Samen oder Sprossen	mehrjährig
	Teucrium scorodonia	Salbei-Gamander	30-50 cm (40)	Samen	mehrjährig

Auf eine standortgerechte Gehölzpflanzung ist zu achten.

Quellen: 1. Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Landesanstalt für Umweltschutz BaWü, KA 2002;
2. GALK-Straßenbaumliste, Arbeitskreis Stadtbäume, Stand: 11.11.2014