Stand: 12.05.2017 **Anlage Nr. 2**

Fassung: Satzung

SEELBACH
... liegt richtig!

Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kirchmatt – Teil III“

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt-Nr. 2016-065

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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)
- 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 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 (GRZ)/ Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GRZ sowie die GFZ sind der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.2.2 Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

A2.2.3 Die Traufhöhe (TH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

A2.2.4 Die Firsthöhe (FH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.2.5 Die Zahl der Vollgeschosse (Z) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A3 Bauweise

Festgesetzt wird im allgemeinen Wohngebiet eine abweichende offene Bauweise (ao): Die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 24 m betragen.

A4 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Flächen für Stellplätze und Garagen

A5.1 Stellplätze auch überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

A5.2 Die Stellplätze (St) müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten und sind mit einem Abstand von 2,0 m zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

A5.3 Garagen (Ga) und überdachte Stellplätze sind mit einem Abstand von 2,0 m zur rückwärtigen Baugrenze und 2,5 m gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

A6 Anzahl der Wohneinheiten

Im Plangebiet sind max. 3 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

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 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als versickerungsfähiger 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 Sekunde und Hektar aufweisen.

A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A9.1 Im Geltungsbereich soll darauf geachtet werden, dass nur einheimische standorttypische Pflanzen zum Einsatz kommen.

A9.2 Flachdächer und geneigte Dächer von Garagen oder überdachten Stellplätzen bis 10° ab einer Größe von 25 m² müssen begrünt werden. Ausgenommen davon sind: notwendige technische Anlagen, intensiv genutzte Freibereiche auf den Dächern (z. B. Terrassen) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.

A10 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle

A10.1 Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 476 (Gemarkung Wittelbach). Auf der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Fläche wird in eine Streuobstwiese entwickelt.

A10.2 Für die Obstbäume sind ausschließlich Hochstämme lokaltypischer Sorten zu verwenden.

A10.3 Zu pflanzen, zu entwickeln und zu erhalten sind 16 Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm – 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m.

A10.4 Der Abstand der Obstbäume zueinander hat ca. 10 m zu betragen. Der Abstand zur Grenze des geplanten Geltungsbereiches hat einen Abstand von mindestens 4 m nicht zu unterschreiten.

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 Zulässig sind Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 20 - 45 Grad und versetztes Pultdach (vPD) mit einer Dachneigung von 7 – 45 Grad.

B1.1.2 Für die Dachdeckung sind Anthrazit- oder Schwarztöne nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

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 Bei Doppelhäusern gelten folgende Vorschriften:

1. Satteldach mit 35 Grad Dachneigung,
2. Die Firstrichtung ist parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auszurichten,
3. Traufhöhe 6,0 m,
4. Firsthöhe 10,0 m,
5. einheitliche Farbe der Dacheindeckung,
6. die Firste dürfen nicht mehr als 1 m zueinander versetzt sein (horizontaler Versatz zur Außenwand und/oder vertikaler Versatz zur Dachfläche).

B1.1.5 Von den zwingenden Festsetzungen Nr. 1 und 3 kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Traufhöhe aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

B1.2 Sockelhöhe (SH):
Die Sockelhöhe darf maximal 0,8 m betragen. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

B1.3 Dachgauben
Die Ausbildung von Dachgauben ist bis zu einer Länge von 2/3 (zweidrittel) der Gebäudelänge zulässig.

B2 Außenwände

Leuchtfarben oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Einfriedungen

B3.1.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m über dem Straßenrand zulässig.

B3.1.2 Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

B3.1.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B3.1.4 Die Errichtung von Natursteinmauern oder Gabionenwänden ist bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über der Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Errichtung von Mauern und Gabionenwänden oberhalb von Stützmauern ist ausgeschlossen.

B4 Anzahl der Stellplätze

B4.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

B4.2 Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können nicht hintereinander liegend angeordnet werden.

B5 Werbeanlagen

B5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

B5.2 Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig. Die zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt maximal 1,0 m².

B5.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

B5.4 Sammelwerbeanlagen sind nur auf öffentlichen Flächen zulässig.

B6 Bodenanpassungen

Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

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

C2.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

C2.2 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.

C2.3 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

C2.4 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

C3 Grundwasserschutz

C3.1 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.

C3.2 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.

C4 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

C5 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C6 Kampfmittel

Für das Plangebiet ist vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zu beantragen.
Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 18 Wochen ab Auftragseingang.

C7 Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Hochwasserbetrachtung wird bei einer neuen Bebauung empfohlen, dass bei einer Geländeüberflutung im Dezimeterbereich (ca. 0,2 m bis 0,4 m über dem bestehenden Höhenniveau der Unterdorfstraße) eine schadhafte Überflutung der neuen baulichen Anlagen ausgeschlossen werden kann. Eine Sockelhöhe von min. 0,2 m wird empfohlen.

Seelbach, 21.07.17

Thomas Schäfer
Bürgermeister

Lauf, 12.05.2017 Jä-la

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

Planverfasser