

Stand: 11.12.2018

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Gemeinde Fischerbach
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Oberer Wiesenrain“**

Schriftliche Festsetzungen

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

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.

A1.1.3 In der Baugebietsteiffläche „WA2“ können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Höhe baulicher Anlagen

A2.1.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.1.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die maßgebende Erschließungsstraße durch Planeintrag festgesetzt.

A2.1.3 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

- A2.1.4 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der baulichen Anlage.
- A2.1.5 Bei Attikageschossen, die allseitig um jeweils mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind, ist der oberste Abschluss des darunter liegenden Geschosses die maßgebliche Wandhöhe.
- A2.1.6 Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht für Gebäudeteile, die in ihrer Gesamtbreite maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 5,0 m, betragen.
- A2.1.7 Die sichtbare Außenwand unterhalb des unteren Bezugspunkts darf maximal 4,0 m betragen.

A3 Bauweise

A3.1 offene Bauweise: o

- A3.1.1 Siehe Planzeichnung.

A3.2 Abweichende Bauweise: a

- A3.2.1 Die Gebäude sind als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen. Zusätzlich sind Gebäude oder Gebäudeteile, die nur Garagen beinhalten, an beiden seitlichen Nachbargrenzen mit einer maximalen Wandfläche von 35 m² gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO zulässig.

A4 Flächen für Nebenanlagen

- A4.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Flächen für Stellplätze und Garagen

- A5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A6 Überbaubare Grundstücksflächen

- A6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- A6.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur für bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche.

A7 Verkehrsflächen

A7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

- A7.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

A8 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A8.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

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

A9.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A9.2 Stellplätze, Terrassen und Wege auf den Baugrundstücken sind mit wasser-durchlässigem Belag anzulegen und dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.

A9.3 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

A9.4 Die „Öffentlichen Grünflächen: Straßengrün“ sind als 2-schürige Wiesen anzulegen und zu pflegen. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Wiesenfläche. Es ist zertifiziert autochthones Saatgut zu verwenden.

A10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A10.1 Die Baugrundstücke sind gemäß Pflanzliste (s. Anhang 3 zum Umweltbeitrag) mit Hochstamm-Obstbäumen oder heimischen Laubbäumen und heimischen Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:

- Grundstücke < 300 m² sind mit mindestens einem heimischen Strauch zu bepflanzen.
- Grundstücke mit einer Größe von 300 m² bis 500 m² sind mit mindestens einem Baum sowie mit einem heimischen Strauch zu bepflanzen.
- Grundstücke > 500 m² sind mit mindestens zwei Bäumen sowie mit zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.

A10.2 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 15 Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche ≤ 4 m²) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

A11 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle

A11.1 Das Anlegen von Schlingnatter-Ersatzbiotopen auf den Grundstücken Flst. Nr. 23 (Teil), 24 (Teil), 758/8 (Teil), 763/1 (Teil) wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

A11.2 Das Wiederherstellen des Magerrasens (§30-Biotop) auf dem Grundstück Flst.-Nr. 23 (Teil) auf einer Fläche von insgesamt 1.395 m² wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

A11.3 Das Wiederherstellen der FFH-Mähwiese auf dem Grundstück Flst.-Nr. 758/8 (Teil) auf einer Fläche von insgesamt 6.500 m² wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

A12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

A12.1 Die Fläche „L1“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Ver- und Versorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

A12.2 Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Gebäudelängsrichtung

- B1.1.1 Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² sind so zu errichten, dass ihre längste Gebäudeachse etwa parallel oder lotrecht mit einer maximalen Abweichung von +/-10 Grad zur Achse des das Baugrundstück erschließenden Teilstücks der öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet ist.

B1.2 Dachgestaltung

- B1.2.1 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45 Grad.

B2 Werbeanlagen

- B2.1 Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Freiflächen

- B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

B3.2 Einfriedungen

- B3.2.1 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zulässig.

B3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

- B3.3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1:1,5 anzulegen.
- B3.3.2 Stützmauern sind als Natursteinmauern (Kantenlänge < 80 cm) auszuführen. Stützmauern, die höher sind als 3,0 m, müssen als gestaffeltes Bauwerk mit dazwischenliegender Bepflanzung ausgebildet werden. Die Mauern selbst sind mit standortgerechten Stauden zu begrünen.

B4 Außenantennen

B4.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antennen-Anlage zulässig.

B5 Anzahl der Stellplätze

B5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird für die Baugebietsteilfläche „WA1“, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

B6.1 Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Volumen von 3 m³ und einem Drosselabfluss von 0,5 l/s herzustellen.

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 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.

C3 Baugrunduntersuchung

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.

C4 Schichtenwasser

Die im Untergrund vorhandenen fein- und gemischtkörnigen Erdstoffe sind als vergleichsweise gering wasserdurchlässig anzusehen. Außerdem ist mit örtlichem Schichtwasser zu rechnen. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass sich in die verfüllten Arbeitsräume einsickerndes Wasser (z. B. Schlagregen, Oberflächenwasser oder Schicht-/Stau-/Hangwasser) auf der ehemaligen Baugrubensohle aufstaut. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, die ins Erdreich einbindenden Bauteile dicht gegen drückendes Wasser auszubilden.

Um zu verhindern, dass das aufstauende Wasser talseitig austritt und unkontrolliert, z. B. über die Straße, abfließt, müssen zusätzlich entsprechende Drainagemaßnahmen ausgeführt werden. Bei der Planung von Außenanlagen ist daher zufließendes Oberflächenwasser und örtlich oberflächennahes Schichtwasser zu berücksichtigen.

C5 Außengebiete

Von den Außengebieten nördlich des Plangebiets kann Oberflächenwasser dem Plangebiet zufließen. Empfohlen wird, dieses Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken abzufangen und in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

C6 Artenschutzrechtliche Hinweise

C6.1 Einzäunung der Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche ist bis zum Beginn der Aktivitätsperiode von Zauneidechse und Schlingnatter am 15. März vollumfänglich mit Reptilienzaun einzuzäunen (vgl. Maßnahmenbeschreibung in der saP (ONDRACZEK 2018a)). Der Zaun ist bis zum Abschluss der Bebauung des Baugebiets funktionsfähig zu erhalten. Hierfür ist er binnen der Aktivitätsperiode von Zauneidechse und Schlingnatter (Mitte März bis Ende Oktober) alle 2 Wochen zu kontrollieren und ggf. in Stand zu setzen.

C6.2 Abfangen von Zauneidechsen und Schlingnattern

In der ersten Märzhälfte sind auf der Eingriffsfläche 50 künstliche Verstecke (Dachpappe 1 m²) auszulegen. Diese sind an 4 Terminen von Mitte März bis Mitte Mai auf Zauneidechse und Schlingnatter zu kontrollieren. Die Eingriffsfläche ist auch ansonsten auf die beiden Arten abzusuchen. Werden Zauneidechsen oder Schlingnattern gefunden, so sind diese unmittelbar von der Eingriffsfläche zu verbringen und an geeigneter Stelle auszusetzen.

C6.3 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.

C7 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Nach jetzigem Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Fischerbach,

.....
Thomas Schneider
Bürgermeister

Lauf, 11.12.2018 Kr-la

zink
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser