

Stand: 15.05.2019

Anlage Nr. 2

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

---



**Gemeinde Fischerbach**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Panoramahisle“**

**Textteil**

---

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)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Sondergebiet „Ferienhausgebiet“

A1.1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Ferienhäusern, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen sowie der erforderlichen Infrastruktur.

A1.1.2 Zulässig sind

- Ferienhäuser mit einer zulässigen Grundfläche von jeweils höchstens 50 m<sup>2</sup>,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Die Obergrenze der Summe der Grundflächen der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden.

### A3 Überbaubare Grundstücksflächen

A3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

A3.2 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A3.3 Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

### A4 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A4.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

## **A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- A5.1 Oberirdische Wege- und Platzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenfugen etc.).
- A5.2 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.
- A5.3 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es sind LED-Lampen oder Natriumdampfhochdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
- A5.4 Die durch Planeintrag festgesetzten Flächen (M01) sind, mit Ausnahme der überbauten Flächen, als arten- und strukturreicher Komplex aus Gräser- und Staudensaum und Gehölzgruppen zu entwickeln sowie auf mindestens 50 % der Fläche reptiliengerecht zu gestalten und zu pflegen.

## **A6 Erhaltung von Bäumen**

- A6.1 Die im Plangebiet bestehende Esskastanie sowie die Eichen entlang des Weges sind zu erhalten.

## 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)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD) mit 25 bis 35 Grad Dachneigung.

B1.1.2 Die zulässige Firstrichtung ist durch den Planeintrag festgesetzt.

B1.1.3 Es sind nur rote Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist nicht zulässig.

B1.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### B1.2 Außenwände

B1.2.1 Die Außenwände sind als Holzfassaden auszuführen.

B1.2.2 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

#### B1.3 Gebäudegestaltung

B1.3.1 Zulässig ist die Ausführung baulicher Anlagen als Massivholzhaus, Blockhaus in Holzbauweise oder mit Holzfassade. Farbige Anstriche sind nicht zulässig. Die Gebäude sind mit einheitlicher Fassade zu gestalten.

B1.3.2 Die Gebäude sind als Pfahlhäuser zu errichten. Die Stelzen sind hierbei aus massivem Rundholz herzustellen.

B1.3.3 Seitliche Begrenzungen zwischen Geländeoberkante und Deckenunterkante sind nicht zulässig.

B1.3.4 Jeweils gemessen über der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf die Wandhöhe maximal 3,0 m, die Firsthöhe maximal 4,5 m betragen.

### B2 Werbeanlagen

B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Die Größe darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

B2.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

### **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 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zulässig.

### **B4 Außenantennen**

B4.1 Außenantennen sind nicht zulässig.

## Teil C Hinweise

### 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.

### 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](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.

### 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.

### Pflanzung von Gehölzen

Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes (NatSchG) zu beachten. Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste im Anhang des Umweltbeitrags gepflanzt werden.

Fischerbach, .....

.....

Thomas Schneider  
Bürgermeister

Lauf, 15.05.2019 Kr-kös

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841703-0 • [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser