



Bebauungsplan „Winterbach/Hofmatt, 1. Änderung“

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

Vorentwurf | 29.08.2024

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Winterbach/Hofmatt, 1. Änderung“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3-11 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Gemeinbedarfsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen sind zulässig:

- Anlagen zur Kinderbetreuung

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 16-21a BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Festgesetzt ist im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4.

Festgesetzt ist in der Gemeinbedarfsfläche eine GRZ von 0,5.

1.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Festgesetzt ist im Allgemeinen Wohngebiet eine GFZ von 0,8.

Festgesetzt ist in der Gemeinbedarfsfläche eine GFZ von 1,0.

1.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind allgemein Hauptgebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.3.4 Maximale Gebäudehöhe

Bezugshöhe für die Gebäudehöhe ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Winterbacher Weg in Gebäudemitte. Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich von der Bezugshöhe bis zum obersten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Sie beträgt im WA 13,50 m, in der Gemeinbedarfsfläche 10,50 m.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit Dachaufbauten für technische Anlagen kann auf maximal 10 % der Dachfläche um maximal 2,0 m zugelassen werden. Von Dachrändern ist mit technischen Aufbauten ein Mindestabstand entsprechend ihrer Höhe einzuhalten.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist allgemein eine offene Bauweise.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze für Pkw, Garagen, Carports, Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mit Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

1.6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen – Zweckbestimmung Verkehrsgrün - sind als extensive Wiesenfläche zu entwickeln und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Beleuchtungen

Beleuchtungen sind auf das für die Verkehrssicherheit erforderliche Maß zu beschränken und unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (IP65 oder höher) sowie einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C
- Verwendung von Leuchtmitteln für warmweißes Licht mit einer korrelierten Farbtemperatur von 1.600 bis maximal 2.400 Kelvin (ohne UV-Anteil, geringer Baulichtanteil)

1.7.2 Vogelkollisionen

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Zur Verhinderung von Vogelschlag ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von max. 15 % zulässig.

1.7.3 Wasserdurchlässige Beläge

Oberirdische Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Der Unterbau ist in einer hierfür geeigneten Form auszuführen.

1.7.4 Dachbegrünung

Dachflächen von Hauptgebäuden bis 10 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Eine Substratdicke von mindestens 10 cm ist dabei zu gewährleisten. Für die Einsaat ist vorrangig gebietsheimisches Saatgut z. B. Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ oder vergleichbar, zu verwenden. Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

Von den Vorschriften zur Dachbegrünung ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten, untergeordnete Dachflächen (z. B. Eingangsüberdachungen) sowie Nebenanlagen.

1.8 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm oder ein Obstbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelpflanzgebote können hierbei angerechnet werden. Von den dargestellten Baumstandorten kann abgewichen werden.

Bei Baumpflanzungen ist ein ausreichender Wurzelraum zu gewährleisten. Bäume innerhalb von Verkehrsflächen oder zwischen Stellplätzen sind mit einem geeigneten Anfahrschutz zu versehen.

Bäume gemäß Pflanzgebot sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

2. Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Winterbach/Hofmatt, 1. Änderung“ liegt zugrunde: Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 20.11.2023; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 35 Grad.

In der Gemeinbedarfsfläche sind keine Dachformen und Dachneigungen vorgegeben.

Die Dachdeckung von geneigten Dächern über 10 Grad Dachneigung hat in den Farbtönen rot, braun oder anthrazit zu erfolgen.

Eine Aufständigung von Solaranlagen ist auf Dachflächen bis 10 Grad Dachneigung bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Auf Dächern mit größerer Neigung sind Anlagen zur Solarenergie ohne Aufständigung in die Dachfläche zu integrieren.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Spielbereiche o. ä. genutzt, sind naturnah anzulegen und überwiegend mit standortgerechten, einheimischen Bäumen oder Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Alternativ ist die Anlage von Blühflächen zulässig.

Den Antragsunterlagen zur Genehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen in dem die Pflanzflächen sowie die Art der Bepflanzung (Name der Gehölze, Anzahl, Pflanzqualität) dargestellt sind.

Anlage: Pflanzenliste

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	Acer campestre	Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus	Walnuss	Juglans regia
Esskastanie	Castanea sativa	Zitterpappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea	Stil-Eiche	Quercus robur
Trauben-Kirsche	Prunus padus	Sal-Weide	Salix caprea
Winter-Linde	Tilia cordata		

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm

Hasel	Corylus avellana	Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	Weiden-Arten	Salix spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	Hecken-Rose	Rosa canina
Essig-Rose	Rosa gallica	Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia

Kletterpflanzen (*Rankhilfe erforderlich)

Efeu	Hedera helix	Wilder Wein	Vitis vinifera
Waldrebe*	Clematis	Hopfen*	Humulus lupulus
Schlingenknöterich	Polygonum aubertii	Jelängerjelier*	Lonicera caprifolium
Ungefüllte Kletterrosen			

Heimische Stauden

Kriechender Günsel	Ajuga reptans	Storchschnabel	Geranium-Arten
Efeu	Hedera helix	Katzenminze	Nepeta-Arten
Immergrün	Vinca minor		

Apfelsorten: Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie Pastorenbirne oder Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen-/Zwetschgensorten wie Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

3. Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ortenaukreis als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Stadt oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind bei allen Räum-, Rodungs- und Bauarbeiten zu beachten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auszuschließen.

3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Kampfmittel

Munitionsfunde im Untergrund können nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird vor Beginn des Eingriffs in den Baugrund eine Untersuchung auf Kampfmittel empfohlen.

3.6 Bodenschutz

Allgemein

Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten.

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist einem Abtransport vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten.

Anfallender Bodenaushub ist vorrangig durch Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Sofern dies nicht möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften) zu prüfen. Die Beseitigung von Bodenaushub auf Deponien ist nur im Einzelfall zulässig und zu begründen.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Landratsamt Ortenaukreis abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen. Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt ist nicht zulässig.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) muss das verwendete Bodenmaterial die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Materialwerte der Bodenklasse BM-0 nach Ersatzbaustoffverordnung einhalten.

3.7 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Ortenaukreis zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.8 Niederschlagswasser

Die Versickerung oder Verrieselung von anfallendem unverschmutztem Oberflächenwasser ist zu prüfen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser von Verkehrsflächen ist ggf. nur nach entsprechender Vorbehandlung zulässig. Die Anlage von Retentions- und/oder Brauchwasserzisternen wird empfohlen.

3.9 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,30 m über Oberkante Straße zu setzen. Untergeschossen bzw. Keller sollten wasserdicht ausgeführt, Öffnungen überflutungssicher ausgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.