Stand: 25.09.2023 Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Seelbach ORTENAUKREIS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Kapellenweg 11" in Wittelbach

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung



Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau Stadtplanung und Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18.
 Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBI. S. 137)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Gewerbegebiet (GE)

A1.1.1 Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen f
 ür sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Siehe Planeintrag.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

- A2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalnull bestimmt (siehe Planeintrag).
- A2.2.2 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A3 Bauweise

A3.1 offene Bauweise: o

A3.1.1 Siehe Planeintrag.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

A5 Flächen für Nebenanlagen

- A5.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- A5.2 Hiervon ausgenommen ist die durch Planeintrag nachrichtlich übernommene Anbaubeschränkung: Die Errichtung von Nebengebäuden ist auf dieser Fläche nicht zulässig.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

- A6.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- A6.2 Hiervon ausgenommen ist die durch Planeintrag nachrichtlich übernommene Anbaubeschränkung: Die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen ist auf dieser Fläche nicht zulässig.

A7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

- A7.1 Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.
- A7.2 Versorgungsanlagen wie Trafostationen und Schaltkästen sind auch als oberirdische Einrichtungen 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 in wasserdurchlässigem Auf- bzw. Oberbau zulässig.
- A8.3 Zu verwenden sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht übersteigen.
- A8.4 Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche "M01" ist von einer Ackerfläche in eine Fettwiese umzuwandeln.

A9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

- A9.1 Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
- A9.2 Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- A10.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Auf dem Baugrundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (vorzugsweise Obstbaum), Stammumfang mindestens 13 cm, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

A11.1 Die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Fettwiese (Maßnahme "M01") auf dem Grundstück Flst.-Nr. 118/1 der Gemarkung Wittelbach wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vollständig zugeordnet.

A12 Bedingte Festsetzung

A12.1 Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBI. S. 170)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBI. S. 137)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

- B1.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von maximal 30°.
- B1.1.2 Es sind nur rote, braune und graue Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist nicht zulässig.
- B1.1.3 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).
- B1.1.4 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.

B2 Außenwände

- B2.1 Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.
- B2.2 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

B3 Werbeanlagen

- B3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- B3.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselnd bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- B3.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig. Sie dürfen eine maximale Größe von 3,0 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

B4 Gestaltung der unbebauten Flächen

B4.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

- B4.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.
- B4.1.2 Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig.

B4.2 Einfriedungen

- B4.2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen zulässig:
 - Sockelmauern bis 0.30 m Höhe
 - Holzzäune (Lattenzäune)
 - Metallgitter
 - Hecken- und Gehölzpflanzung

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 1,80 m nicht überschreiten - gemessen ab Oberkante Straßenrand.

Feste Einfriedungen dürfen nur im Abstand von mindestens 0,50 m hinter Fahrbahnrand angelegt werden. Ausnahme: Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über Oberkante Straßenrand.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Hinweis: Zu Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken werden keine Vorschriften aufgenommen. Für diese Grenzen bleiben insbesondere die Vorschriften des Nachbarrechts unberührt.

B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

B5.1 Herzustellen ist eine Rückhaltung mit mindestens 54 m³ und einem Drosselabfluss maximal von 2,1 l/s.

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 die Denkmalschutzbehörde(n) oder die 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 84.2 – Operative 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

Bürgermeister

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

Seelbach,	Lauf, 25.09.2023 Kr-don
	ZINK LEURE
	Poststraße 1 · 77886 Lauf Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de
Thomas Schäfer	Planverfasser