

Stand: 26.09.2024

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m.
§ 13a BauGB



Gemeinde Kappelrodeck
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Eichenwäldle, 7. Änderung“**

Schriftlicher Teil

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

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,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Siehe Planeintrag.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

A2.2.2 Die Firsthöhe (FH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.2.3 Als unterer Bezugspunkt für die jeweiligen Wand- und Firsthöhen sind konkrete Höhen auf der Straßenachse der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt (siehe Planeintrag). Ab diesen Bezugspunkten sind die Wand- und Firsthöhen zu messen.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

A2.3.1 Siehe Planeintrag.

A3 Bauweise

A3.1 Offene Bauweise

A3.1.1 Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Sie dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (siehe Planeintrag).

A5 Pflanzungsfestsetzungen

A5.1 Auf dem Grundstück sind hochstämmige, standortheimische Laubbäume oder Hochstämme von alten Obstsorten einzubringen. Die Bäume tragen zur Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Verbesserung des Klimas bei. Hierbei ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

A6 Vermeidungsmaßnahmen

A6.1 VM1: Baufeldräumung

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (i. d. R. von September bis Februar, bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), sodass keine Nester und Gelege von Gehölzbrütern zerstört werden.

Sollte dies aus unveränderbaren Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Nester-suche stattfinden. Sollten Nester oder Hinweise auf diese gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

A6.2 VM2: Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haussperling, Bachstelze oder Hausrotschwanz neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Hierzu zählen auch Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen. Dadurch könnten Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogel-Arten, die sich im Bau-feld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

A6.3 Vermeidung von Lichtemissionen

Da der Eingriffsbereich direkt an Wald grenzt, ergeben sich durch Lichtemissionen Betroffenheiten. Grundsätzlich müssten bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.
- Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände, besonders nicht in Richtung Wald ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So werden eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden. Eine Steuerung über Bewegungsmelder wird empfohlen.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlänge unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3.000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.1 Die Dachneigung darf einen Wert von 25 bis 35 Grad aufweisen.

Es sind nur dunkle Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist nicht zulässig. Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachdeckung und -neigung auszuführen.

Diese Vorgaben der Dachgestaltung gelten nicht für Anlagen solarer Energieerzeugung und oder Absorberanlagen (Anlagen zur Erwärmung von Brauchwasser).

B1.1.2 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihr Maß 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreitet. Schleppgauben sind nur bei Dachneigungen von mindestens 35° zulässig.

B1.2 Einfriedungen

B1.2.1 Zulässig ist an öffentlichen Straßen und Plätzen:

- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
- Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
- Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

B1.2.2 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B1.2.3 Höhe der Einfriedungen höchstens 1 m.

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

C1.1 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

C2.1 Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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.

C3 Baugrunduntersuchung

C3.1 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 Waldabstand

C4.1 Mit Gebäuden ist ein Abstand von 35 m zum Wald einzuhalten (§ 4 Abs. 3 LBO). Der erforderliche Waldabstand wird durch eine niederwaldartige Bewirtschaftung innerhalb dieser Fläche erreicht. Durch den Eigentümer (Gemeinde Kappelrodeck) wird eine entsprechende Baulast eingetragen.

Kappelrodeck,

.....
Stefan Hattenbach
Bürgermeister

Lauf, 26.09.2024 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