

Stand: 07.10.2016

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung

Kappelrodeck



Gemeinde Kappelrodeck
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Birkköpfel“

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Satzung

der Gemeinde Kappelrodeck über

a) den Bebauungsplan „Birkköpfel“

b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Birkköpfel“

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappelrodeck hat am 24.10.2016 den Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Birkköpfel“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. 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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teils des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
 - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 07.10.2016
 - b) den planungsrechtlichen Festsetzungen – Textteil vom 07.10.2016
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 07.10.2016
 - b) den örtlichen Bauvorschriften – Textteil vom 07.10.2016

3. Beigefügt sind:

- | | |
|--|----------------|
| a) die gemeinsame Begründung | vom 07.10.2016 |
| b) die gutachtliche Stellungnahme Nr. 5901/654 zur Prognose und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkung auf das Baugebiet, Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans, Ettenheim | vom 03.07.2015 |
| c) die artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro für Landschaftsökologie Roland Klink, Freiburg | vom 08.07.2015 |
| d) die Geländeschnitte Achse 101 bis 104 | vom 07.10.2016 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

25. Okt. 2016

Kappelrodeck,




.....
Stefan Hattenbach
Bürgermeister

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

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.

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A1.1.4 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB: Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche „Bierkeller“ sind besondere bauliche Vorkehrungen (wie die Herstellung verstärkter Bodenplatten) zum Schutz gegen Setzungen des Baugrundes zu treffen.

Hinweis: Gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten untertägigen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen ist das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB), Referat 97 - Landesbergdirektion. Die Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und deren Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen. Gegebenenfalls

erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

A2.1.1 Die Grundflächenzahl wird durch Planeintrag mit 0,4 festgesetzt.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Wandhöhen und Firsthöhen ist die durch Planeintrag in den einzelnen Baufenstern festgesetzte zulässige Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe wird festgesetzt als zulässige Höhe von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradient), gemessen in Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgelegt.

A2.2.2 Wandhöhe (WH) = Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Abschluss der Attika bei Flachdächern.

A2.2.3 Bei einseitig geneigten Dächern darf die zulässige Wandhöhe an der höheren Wand („Pultoberseite“) um 1,5 m überschritten werden.

A2.2.4 Firsthöhe (FH) = Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

A2.2.5 Unterhalb des Bezugspunkts darf die sichtbare Außenwand maximal 3,0 m betragen. Ausnahmen können zugelassen werden für Zufahrten von Garagen in Kellergeschossen.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

A2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist durch Planeintrag festgesetzt.

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende offene Bauweise

A3.1.1 Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

A4.2 Überdachte Stellplätze und Garagen (auch nach § 23 Abs. 5 BauNVO) sind innerhalb einer 1 m tiefen Fläche, gemessen senkrecht zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht zulässig.

- A4.3 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche ‚Sichtdreieck‘ sind Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude nicht zulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen sowie Pflanzungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der Straßenoberfläche zulässig.
- A5 *Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden***
- A5.1 Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohneinheiten begrenzt.
- A6 *Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen***
- A6.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.
- A7 *Grünflächen***
- A7.1 *Private Grünfläche: Obstbaumwiese***
- A7.1.1 Als Maßnahme zur Entwicklung der Natur ist diese Fläche zu extensivieren.
- A7.1.2 Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Garagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ist nicht zulässig.
- A7.1.3 Maßnahme zum Immissionsschutz: Auf dieser Fläche dürfen nur Pflanzenschutzmittel angewendet werden, die nach dem Pflanzenschutzgesetz im Haus- und Kleingartenbereich zugelassen sind.
- A7.1.4 Maßnahme zum Immissionsschutz: Auf der Fläche „SM 1“ ist eine 2 bis 3-reihige, 1,5 – 2,5 m hohe Abschirmhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten anzulegen. Der Pflanzabstand darf maximal 1,5 m betragen.
- A8 *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft***
- A8.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig.
- A8.2 Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden.
- A9 *Anpflanzfestsetzung***
- A9.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

A10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen

A10.1 Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)

A10.1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-4 Entwurf (2013-06) „Schallschutz im Hochbau; Teil 4: Handhabung bauakustischer Prüfungen“ mindestens gemäß den Anforderungen des in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 (1989-11/1992-08) „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ nachzuweisen.

A10.1.2

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen SM	Lärmpegelbereich nach DIN 4109-4 Entwurf (2013-06)	Maßgeblicher Außengeräuschpegel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 (1989-11/1992-08), Tabelle 8 i. V. m. Tabelle 9 erf. R'w,res in dB	
			Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ¹⁾ und Ähnliches
SM 2	IV	66 bis 70	40	35
SM 3	III	61 bis 65	35	30

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

A10.1.3 Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 (1989-11/1992-08) „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ reduziert werden.

A10.2 Orientierung der Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen

A10.2.1 Innerhalb einer Fläche von 18 m Tiefe entlang der ‚Waldulmer Straße‘ (L 86a), gemessen von der Straßenachse, sind Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Freisitze nur auf der von dieser Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig oder wenn diese durch private aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Lärmschutzwand, Abschirmung durch ein Gebäude, hinreichend geschützt sind.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Außenwände

- B1.1.1 Für die Gestaltung der Außenwände sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle, fluoreszierende, leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- B1.1.2 Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.
- B1.1.3 Die sichtbare Außenwand darf unterhalb des Bezugspunkts maximal 3,0 m betragen. Ausnahmen können zugelassen werden für Zufahrten von Garagen in Kellergeschossen.

B1.2 Dachgestaltung

- B1.2.1 Festgesetzte Firstrichtungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen. Zulässig sind Abweichungen der festgesetzten Firstrichtung um bis zu 10°.
- B1.2.2 Zulässig sind geneigte bzw. gewölbte Dächer mit einer Dachneigung von 7° bis 50 Grad. Für Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer zulässig.
- B1.2.3 Bei Gebäuden, die vor dem 19.06.2015 errichtet wurden, sind zusätzlich Mansardendächer zulässig.
- B1.2.4 Für die Dachdeckung sind nur rote, braune, anthrazitfarbene und schwarze Farben zulässig. Die Verwendung von grellen und kräftigen Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig.
- B1.2.5 Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Materialien, die diesen im Erscheinungsbild gleichkommen, zulässig.
- B1.2.6 Ausgenommen von den obenstehenden Einschränkungen sind Oberflächen, die der aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie dienen; sie sind aus blendfreiem Material herzustellen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf der Dachfläche aufzulegen.

B1.3 *Dachaufbauten, Dacheinschnitte*

- B1.3.1 Als Dachaufbauten sind Satteldachgauben, Dreiecksgauben oder Schleppegauben zulässig.
- B1.3.2 Der First der Gaube muss mindestens eine Ziegelreihe unter dem Hauptfirst des Daches liegen.
- B1.3.3 Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen.
- B1.3.4 An der Traufseite müssen mindestens zwei durchlaufende Ziegelreihen vorhanden sein.
- B1.3.5 Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig. Unzulässig sind übereinanderliegende Gauben.
- B1.3.6 Der Abstand von Dacheinschnitten zur Giebelwand muss mindestens 2,0 m betragen. Dacheinschnitte dürfen maximal bis 0,5 m unter den Hauptfirst reichen und müssen mindestens 0,5 m über der tatsächlichen Wandhöhe der jeweiligen Gebäudeseite liegen.
- B1.3.7 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten die Hälfte der Gebäudelänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

B1.4 *Gestaltung von Doppelhäusern*

- B1.4.1 Bei Doppelhäusern muss die Dachneigung einheitlich sein.

B2 *Werbeanlagen*

- B2.1.1 Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

B3 *Gestaltung der unbebauten Flächen*

B3.1 *Einfriedungen*

- B3.1.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem Straßenrand zulässig.
- B3.1.2 Zulässig sind Hecken- oder Gehölzpflanzungen, Zäune aus Holz oder in schmiedeeiserner Ausführung.
- B3.1.3 Sockelmauern sind in Naturstein oder mit Natursteinverblendung nur an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.

- B3.1.4 Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B3.2 Plätze für Abfallbehälter

- B3.2.1 Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind mindestens 1,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen, deren Höhe mindestens den Behältern entspricht.

B3.3 Stützmauern

- B3.3.1 Entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern insgesamt bis zu einer Höhe von 2,0 m, gemessen über dem Straßenrand, zulässig. Nach 1,0 m Höhe ist ein horizontaler Versatz von mindestens 0,5 m vorzunehmen.

B4 Anzahl der Stellplätze

- B4.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

B5 Außenantennen

- B5.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinter liegende Wand- oder Dachfläche zu halten.

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**

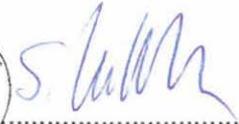
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C4 **Gehölzrodungen**

Zum Schutz einheimischer Vogelarten sind Gehölzentnahme und Gehölzrodungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

Kappelrodeck, 25. Okt. 2016.




Stefan Hattenbach
Bürgermeister

Lauf, 24.10.2016 Kr-Zim/la

ZINK
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser