

Stand: 13.06.2022

Anlage Nr. 2

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1)  
BauGB i.V.m. § 13b BauGB

---



**Gemeinde Nordrach**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Grafenberg Teil VIII“**

**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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- 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 Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Allgemeines Wohngebiet

##### A1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### A1.1.2 Nicht zulässig sind

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

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

A2.1.1 In der Baugebietsteilfläche WA3 darf die durch Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und die eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm haben, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

#### A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

**A2.2.2** Die Traufhöhe (TH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut (Sparren).

In der Baugebietsteiffläche WA1 darf die talseitig sichtbare Wandfläche maximal 10,0 m betragen.

Die zulässige Traufhöhe darf bei Pultdächern zurückspringender Geschosse bis zur Gebäudehöhe überschritten werden. Der Rücksprung muss dabei mindestens 2,5 m an der Pultoberseite und 0,5 m an der Pultunterseite betragen.

Mit Geländern darf die zulässige Traufhöhe überschritten werden.

**A2.2.3** Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

**A2.2.4** Der untere Bezugspunkt ist die Höhe des Straßenrands, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte.

### **A3 Bauweise**

#### **A3.1 Abweichende Bauweise: a**

**A3.1.1** Die Gebäude sind als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 24 m betragen.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

**A4.2** Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten. Nicht überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,00 m überschreiten.

**A4.3** Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind.

**A4.4** Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **A5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

**A5.1** Siehe Planeintrag.

### **A6 Verkehrsflächen**

#### **A6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

**A6.1.1** Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

**A6.1.2**     Anpflanzfestsetzung:

In den Planstraßen 1 und 2 sind jeweils insgesamt drei klein- bis mittelkronige Straßenbäume gemäß Pflanzenliste (Anhang 1) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind offen zu gestalten und mit Bodendeckern und/oder Stauden zu bepflanzen.

**A6.1.3**     Maßnahme zum Schutz der Natur:

Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie nach oben abgeschirmte Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht übersteigen.

**A7**           **Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

A7.1          Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A7.2          Versorgungsanlagen wie Trafostationen und Verteilerkästen sind auch oberirdisch zulässig.

**A8**           **Grünflächen**

**A8.1**         **Öffentliche Grünfläche: Eingrünung**

A8.1.1        Siehe Planeintrag.

**A9**           **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

A9.1          Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A9.2          Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau zulässig.

**A10**         **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

A10.1         Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, 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         Wird bei Bedarf ergänzt.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

- B1.1.1 Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 bis 45 Grad.
- B1.1.2 Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 0 bis 45 Grad zulässig.
- B1.1.3 Für die Dachdeckung sind nur rote, braune, schwarze und anthrazitfarbene Farben zulässig. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.
- B1.1.4 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).
- B1.1.5 Die zulässige Firstrichtung für Hauptgebäude ist durch Planeintrag vorgegeben.
- B1.1.6 Die Summe aller Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser, Dacheinschnitte) je Gebäudeseite darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Übereinanderliegende Dachaufbauten sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Länge der jeweiligen Hauseinheit maßgebend.

### B2 Außenwände

- B2.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

### B3 Doppelhäuser und Hausgruppen

- B3.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen gelten folgende Vorschriften:
1. Satteldach mit einer Dachneigung von 38 Grad,
  2. rote Farbe der Dacheindeckung.
- B3.2 Von den zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der später Bauende die Vorgaben des Erstbauenden, in Bezug auf Dachform und Dachneigung, aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

## **B4 Werbeanlagen**

- B4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- B4.2 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- B4.3 Selbstleuchtende oder angestahlte Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.
- B4.4 Sammelwerbeanlagen sind nur auf öffentlichen Flächen zulässig.

## **B5 Gestaltung der unbebauten Flächen**

### **B5.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

- B5.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.
- B5.1.2 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.

## **B6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

- B6.1 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.
- B6.2 Der horizontale Abstand von Stützmauern muss mindestens das 1,5-fache der Höhe betragen.
- B6.3 Mit Stützmauern ist ein Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten.

## **B7 Einfriedungen**

- B7.1 Einfriedungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,5 m, außerhalb bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.
- B7.2 Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- B7.3 Mauern (nur als Einfriedung ohne stützende Wirkung) sind nicht zulässig.

## **B8 Außenantennen**

- B8.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinter liegende Dachfläche zu halten.

## **B9 Anzahl der Stellplätze**

- B9.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit mehr als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

In der Baugebietsteiffläche WA3 sind 1,8 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

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.

**B10      Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

B10.1      Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Volumen von mindestens 3 m<sup>3</sup> und einem Drosselabfluss von maximal 0,7 l/s herzustellen.

## 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 – 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 die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

### C4 Brauchwassernutzung

Die Sammlung und Nutzung von Regenwasser werden empfohlen.

Nordrach, .....

.....

Carsten Erhardt  
Bürgermeister

Lauf, 13.06.2022 Kr-la/don

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

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

Planverfasser