

Stand: 28.10.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Berghaupten**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Am Bettacker III“**

**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 Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
- 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 dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### A1.1.2 Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z. B. Ferienwohnungen),
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen (hiervon ausgenommen sind E-Tankstellen).

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl

Siehe Planeintrag.

#### A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) sowie in der Baugebietsteilfläche WA1 durch die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt (siehe Planeintrag).

**A2.2.2** Der untere Bezugspunkt wird in den Baugebietsteilflächen WA2 - WA6 in Gebäudemitte gemessen, lotrecht zur Straßenachse der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.  
In der Baugebietsteilfläche WA1 ist der untere Bezugspunkt durch die maximale Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

**A2.2.3** Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

**A2.2.4** Die Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

**A2.2.5** Bei Staffelgeschossen, die allseitig um jeweils mindestens 0,75 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind, ist der oberste Abschluss des darunter liegenden Geschosses die maßgebliche Wandhöhe.

### **A2.3 Zahl der Vollgeschosse**

**A2.3.1** Siehe Planeintrag.

### **A3 Bauweise**

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

**A3.1.1** Festgesetzt wird abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen.

**A3.1.2** In der abweichenden Bauweise „a1“ sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, in der abweichenden Bauweise „a2“ sind nur Doppelhäuser zulässig.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

**A4.1** Siehe Planeintrag.

### **A5 Flächen für Nebenanlagen**

**A5.1** Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**A5.2** Anlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

### **A6 Flächen für Stellplätze und Garagen**

**A6.1** Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **A7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

**A7.1** Siehe Planeintrag.

## **A8 Öffentliche Verkehrsflächen**

A8.1 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.

## **A9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

A9.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

## **A10 Grünflächen**

### **A10.1 Grünanlage mit parkähnlicher Nutzung**

#### **A10.1.1 Anpflanzfestsetzung:**

Auf der öffentlichen Grünfläche „Grünanlage mit parkähnlicher Nutzung“ sind insgesamt fünf mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn)

## **A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

A11.1 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur bis zu einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig.

A11.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau (z. B. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersteine mit Sickerfugen, Drainsphaltschichten und Drainbetonschichten) zulässig.

A11.3 Zu verwenden sind für die Außenbeleuchtung 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.

## **A12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

A12.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind folgende Bäume:

- Obstbäume (Halbstamm und Hochstamm)
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn)
- Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- Prunus padus „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)

**A12.2** Dachflächen mit einer Neigung von  $\leq 10$  Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche  $\leq 4 \text{ m}^2$ ) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

**A13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

**A13.1** Die Fläche „LR“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Abwasserleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung

##### B1.1.1 Zulässig sind:

- Satteldach (SD), versetztes Pultdach (vPDF) mit 30° bis 40°,
- Zeltdach (ZD), Walmdach (WD) mit 20° bis 25°,
- Flachdach (FD) mit maximal 10°, extensiv begrünt (nur Baugebietsteilfläche WA1).

B1.1.2 Es sind nur rote, braune und graue Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist nicht zulässig.

B1.1.3 Die Firstrichtung ist durch Planeintrag festgesetzt.

B1.1.4 Doppelhauspaare sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen. Die Firste dürfen nicht mehr als 1 m zueinander versetzt sein (horizontaler Versatz zur Außenwand und/oder vertikaler Versatz zur Dachfläche).

B1.1.5 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

B1.1.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen.

Dacheinschnitte bzw. Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben bis max. 3,00 m Länge zulässig. Sie müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 1,00 m, vom First mindestens 0,75 m und vom Giebel mindestens 1,00 m Abstand einhalten.

Der Abstand nebeneinander liegender Dacheinschnitte bzw. Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen. Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 2/3 der Gebäudelänge (von Außenwand zu Außenwand) betragen.

#### B1.2 Außenwände

B1.2.1 Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B1.2.2 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

## **B2 Werbeanlagen**

B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

B2.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

## **B3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

### **B3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

B3.1.2 Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Grundstücksbereiche nicht zulässig.

### **B3.2 Einfriedungen**

B3.2.1 Einfriedungen sind zur öffentlichen Fläche als lebende Einfriedungen oder als offene Zäune in Verbindung mit Bepflanzung bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume. Als Einfriedungen ist die Verwendung von Stacheldraht und Elektrozäunen unzulässig.

## **B4 Außenantennen**

B4.1 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

## **B5 Anzahl der Stellplätze**

B5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

## **B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

B6.1 Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Volumen von 15 l/m<sup>2</sup> Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,5 l/s herzustellen.

## Teil C Hinweise

### C1 Bodenschutz | Altlasten

Das Grundstück Flst.-Nr. 160 im Plangebiet wurde im Zeitraum von 1972 bis 1985 auf einer Fläche von etwa 80 m x 35 m (etwa 2.800 m<sup>2</sup>) aufgefüllt (Altablagerung „Am Bettacker“, Obj.-Nr. 01501). Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Erdaushub mit unterschiedlichen Anteilen an Bauschutt und Straßenaufbruch. Die Mächtigkeit der Auffüllung beträgt 0,5 m bis 1,1 m. Zur Geländeoberfläche ist die Auffüllung mit einer 0,2 m bis 0,9 m mächtigen Schicht aus bindigem Erdaushub abgedeckt.

Zur Überprüfung der Zusammensetzung und der Schadstoffbelastung des eingebauten Materials wurde von KLC GmbH, Endingen, eine Orientierende Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Fläche grundsätzlich für ein Wohngebiet erschlossen werden kann. Hierbei sind folgende Randbedingungen zu berücksichtigen:

1. Aufgrund ihrer heterogenen Ausbildung eignet sich die Auffüllung nicht zur Gründung von Bauwerken.  
Es wird empfohlen, im Vorfeld der Erschließungsmaßnahme eine geotechnische Erkundung zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Ausarbeitung einer Gründungsberatung durchzuführen.
2. Beim Ausbau der Auffüllung zur Herstellung der Gründungssohle, wie auch im Falle von Unterkellerungen, fällt Aushubmaterial an, wofür hohe Entsorgungskosten einzuplanen sind.
3. Der auf der Fläche anfallende Aushub ist vor dem Abtransport zu beproben und zu deklarieren, d. h. entsprechenden Einbauklassen zuzuordnen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Auffüllmaterial heterogen ausgebildet ist. So zeigen bereits die Baggerschurfe deutlich unterschiedliche Zuordnungsklassen an. Somit besteht generell die Schwierigkeit, größere Chargen abfallcharakterisierend zu beproben und zu deklarieren.

Vorgesehen ist, die Altablagerung im Rahmen der Erschließung des Plangebietes auszubauen und zu entsorgen. Aufgrund der Altablagerung „Am Bettacker“, Obj.-Nr. 01501 ist bei Erdarbeiten in diesem Bereich eine gutachterliche Begleitung durch ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro erforderlich. Dieses muss vorab dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - genannt werden. Im geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros KLC vom 7. Feb 2020 wird darüber hinaus aufgezeigt, dass die Fläche der Altablagerung größer ist als die bisherigen Unterlagen dokumentieren. Eine gutachterliche Begleitung wird insofern auch im Nahbereich der dokumentierten Altablagerung dringend empfohlen. Entsorgungsbedingte Mehrkosten sind jeweils nicht auszuschließen.

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](mailto: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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten lokal im Verbreitungsbereich von Kristallingesteinen des Paragneises. Diese werden von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist örtlich 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.

### C4 Nutzung der Solarenergie

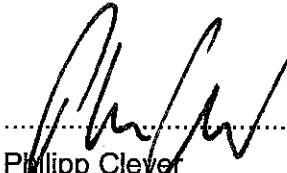
Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

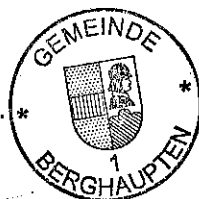
### C5 Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Arten (§ 44 I Nr. 3 BNatSchG) wird empfohlen, durch Auflage zur Baugenehmigung sicherzustellen, dass

- Rodungsarbeiten an Gehölzen in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) durchgeführt werden,
- im Zeitraum der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Plangebiet ein Schutzzaun zur Abgrenzung des Biotopbereichs erstellt wird. Eine regelmäßige Kontrolle des Bereichs durch ein Monitoring wird empfohlen. Aufgrund des Sumpfbereichs im Kernbereich des südlichen Biotops sollte auch auf Amphibien (Erdkröte, Frösche) am Schutzzaun kontrolliert werden.

Berghaupten, 24. JANUAR 2022

  
 Philipp Clever  
 Bürgermeister



Lauf, 28.10.2021 Kr-don/la

**ZINK**  
 INGENIEURE  
 Poststraße 2286 Lauf  
 Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser