

# **1. Änderung Bebauungsplan "Wohnen mit Pferdehaltung" in Willstätt-Sand**

## **Schriftliche Festsetzungen**

Stand: 10.01.2018

  
**RS** Ingenieure

D-77855 Achern, Allerheiligenstraße 1  
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

## Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen .....	3
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	3
2.1	<b>Nutzungsart</b> .....	3
	• Grünfläche mit Zweckbestimmung "Wohnen mit Pferdehaltung" .....	3
	• <b>Fläche mit besonderen Nutzungszweck: Kaffeerösterei (§9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)</b> .....	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	3
	Höhe baulicher Anlagen .....	3
2.3	Bauweise / überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	4
	Bauweise .....	4
	Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen .....	4
<b>2.4</b>	<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)</b> .....	4
	<b>HQ extrem</b> .....	4
2.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	4
<b>2.6</b>	<b>Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</b> .....	5
2.7	Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	5
2.8	Grundwasserschutz .....	5
3.	Örtliche Bauvorschriften .....	5
3.1	Gebäudegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) .....	5
	Dachform / -neigung: .....	5
	Dachaufbauten .....	5
3.2	Grundstücksgestaltung .....	6
	Befestigungen .....	6
	Bodenaushub .....	6
	Sichtschutz .....	6
3.3	Antennen .....	6
4.	Nachrichtlich übernommene Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB) .....	6
4.1	Archäologische Denkmalpflege .....	6
4.2	Maßnahmen zum Schutz des Bodens .....	7
4.3	Grundwasserstände .....	7
4.4	Baugrund / Geotechnik .....	7
4.5	Sicherheitsabstände zu Erdkabeln .....	7
4.6	Abwasserbeseitigung Tierische Abgänge .....	8
	<b>Ausfertigung</b> .....	8

## 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057),

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23, S.612) sowie

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S.65/73)

**HINWEIS:** Die grau dargestellten Festsetzungen sind nur nachrichtlich dargestellt und entsprechen den Formulierungen des bestehenden Bebauungsplanes.

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Nutzungsart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

- **Grünfläche mit Zweckbestimmung "Wohnen mit Pferdehaltung"**

Zulässig ist ein privates Wohnhaus mit nicht gewerblicher Pferdehaltung von max. 8 Pferden in einer Offenstallhaltung mit ganzjährigem Weidegang nach dem Paddock-Trail-Konzept. Der Liegebereich für die Pferde ist mit einem Kunststoffbelag (z. B. Schaumstoff gefüllte Gummimatten) mit geringer Einstreuaufgabe herzustellen.

Außerdem zulässig ist eine Reithalle.

Die Dunglege ist am nördlichen Grundstücksrand anzuordnen.

- **Fläche mit besonderen Nutzungszweck: Kaffeerösterei (§9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**

Innerhalb dieser Fläche ist eine gewerbliche Kaffeerösterei mit angeschlossenem Rohstofflager auf einer Fläche von maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb dieser Fläche ist auch der Verkauf dort hergestellter oder weiter zu verarbeitender oder weiter verarbeiteter Produkte zulässig. Eine gastronomische Nutzung ist nicht zulässig.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der im Plan eingetragenen Nutzungsschablone. Sie legt die maximale Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nach § 16 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO sowie eine maximale Höhe der baulichen Anlage nach § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO an Hand einer Hüllkurve fest.

#### Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenmitte in der Zufahrt (Flurst. 2376/1) an der Grundstücksgrenze des Flurst. Nr. 2370.

## Schriftliche Festsetzungen

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoss-Rohboden) kann bis zu max. 1,40m über dem Bezugspunkt liegen. Das Erdreich ist so anzuböschern, dass der sichtbare Sockel 1,20m nicht überschreitet.

Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe erfolgt im zeichnerischen Teil.

Die Wandhöhe bezeichnet das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohboden und dem oberen Abschluss der Gebäudeaußenwand bzw. Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoss-Rohboden und dem höchsten Firstpunkt.

Die maximale Firsthöhe darf durch Aufbauten für solare Nutzung nicht überschritten werden.

### 2.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### Bauweise

Als zulässige Bauweise innerhalb der Grünfläche ist eine abweichende Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (Gesamtlänge der Baukörper > 50m). Es dürfen innerhalb des Baufensters mehrere Baukörper errichtet werden, es darf aber auch ein zusammenhängender Baukörper errichtet werden, der das gesamte Baufenster ausnutzt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen.

Ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Erker und Balkone bis max. 1,00m ist als Ausnahme zulässig.

Nebenanlagen sind nördlich eines 20m-Streifens entlang der südlichen Grundstücksgrenze (deckungsgleich mit dem Immissionsschutzstreifen) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen zur Kontrolle und Koordination des Weidebetriebes wie Futterraufen / Weidezäune / Überdachungen von Futterstellen bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 50m<sup>2</sup> und Zaunanlagen.

### 2.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

#### HQ extrem

Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 6a BauGB im zeichnerischen Teil nachrichtlich als "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG" gekennzeichnet.

Für Risikoflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der aktuellen Fassung zu beachten.

### 2.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

50% der Grünflächen, die nördlich des Immissionsschutzstreifens und außerhalb der überbaubaren Flächen liegen sind dauerhaft extensiv zu bewirtschaften (siehe hierzu auch Umweltbericht Ziffer 4.2.1).

## **2.6 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Gerüche / Geräusche:

Zur Vermeidung unzumutbarer Geruchs- und Geräuschimmissionen aus der Pferdehaltung wird ein Schutzstreifen von 20m Breite zur bestehenden Bebauung festgesetzt, in dem der ein dauernder Aufenthalt von Pferden im Außenbereich nicht zulässig ist d.h. es können keine anderen Stallungen und keine Auslaufmöglichkeit für Pferde errichtet werden. Geruchs- und geräuschintensive Arbeiten, die im Zusammenhang mit der Pferdehaltung stehen (z. B. Tätigkeiten des Hufschmids oder ggfls. tierärztliche Behandlungen), sind innerhalb dieses Streifens nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Geruchs- und Geräuschimmissionen aus der Gewerbenutzung wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung keine offenbaren Fenster oder technische Öffnungen (z. B. für Abluft) direkt nach Südosten zur Wohnbebauung ausgerichtet sein dürfen. Die Einhaltung der Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist im Zuge des Bauantrags-/Kenntnisgabeverfahrens darzulegen.

Beleuchtung:

Die Beleuchtungskörper sind von der Bebauung abweisend auszurichten.

Staub

Die Seitenbegrenzungen der Reithalle innerhalb des Schutzstreifens nach Westen, Süden und Osten sind weitgehend staubdicht (Windabweisung min. 80%) auszuführen.

## **2.7 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die mit Pflanzbindung versehenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit standortgerechten gleichwertigen Bäumen zu ersetzen.

## **2.8 Grundwasserschutz**

Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist grundsätzlich so zu treffen, dass die Oberkante der Fundamente (= Unterkante Bodenplatte) über dem mittleren Grundwasserstand liegt.

Ist das Bauen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes unvermeidbar, so ist hierfür eine gesonderte Genehmigung beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz einzuholen.

## **3. Örtliche Bauvorschriften**

### **3.1 Gebäudegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

**Dachform / -neigung:**

Zulässig sind alle Dachformen, die auf und innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Hüllkurve möglich sind.

**Dachaufbauten**

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen innerhalb der Hüllkurve gestattet.

## Schriftliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit der Dachaufbauten und Dacheinschnitten richtet sich ansonsten nach der Dachgaubensatzung der Gemeinde Willstätt in der jeweils aktuellen Fassung.

### 3.2 Grundstücksgestaltung

#### Befestigungen

Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart für sind nur Beläge zulässig, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor von 0,4 erfüllen (z.B. Porenpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasen- oder Splittfugenpflaster). Beläge mit einem Berechnungsfaktor > 0,4 sind ebenfalls zulässig, wenn das Oberflächenwasser dieser Flächen auf dem Grundstück versickert wird.

#### Bodenaushub

Der im Baugebiet anfallende Erdaushub (Mutterboden und Unterboden) ist, soweit zulässig, bei den Anlage der geplanten Gestaltung der Grünflächen zu verwenden.

#### Sichtschutz

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze (zu den Flurstücken 2376/6, 2376/7, 2376/8) ist, sofern der Sichtschutz nicht durch fensterlose Gebäude oder Wände sichergestellt ist, eine Sichtschutzhecke mit einer Höhe von min. 1,80m zu pflanzen.

### 3.3 Antennen

Es ist nur eine Außenantenne pro Gebäude zulässig.

## 4. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)

### 4.1 Archäologische Denkmalpflege

Im Planungsgebiet sind keine archäologischen Verdachtsflächen bekannt. Da trotzdem unerwartete Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/2083599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

#### 4.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Der Aushub ist dennoch auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial bzw. die Vorläufige(n) Hinweise zur Verwertung von Baustoff-recyclingmaterial zu beachten. Es dürfen ausschließlich unbelastete Materialien zum Einbau kommen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

#### 4.3 Grundwasserstände

Messstelle: 3395 Sand 2

Mittlerer Grundwasserstand 140,48 m ü. NN

Maximaler Grundwasserstand 141,63 m ü. NN

Minimaler Grundwasserstand 139,40 m ü. NN

#### 4.4 Baugrund / Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodäten bilden im Plangebiet sandige Schlufftone der Holozänen Abschwemmungen mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für alle mit mechanischer Kraft angetriebenen Bohrungen z. B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen / -gründungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht nach §4 Lagerstättengesetz. Hierfür steht unter [www.lqrb.unifreiburg/grb/Service/bohranzeigen](http://www.lqrb.unifreiburg/grb/Service/bohranzeigen) eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

#### 4.5 Sicherheitsabstände zu Erdkabeln

Für die Unterbringung der Kabel wird die DIN 1988 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5m zum Erdkabel einzuhalten, oder es sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

Schriftliche Festsetzungen

#### 4.6 Abwasserbeseitigung Tierische Abgänge

Festmist und Sickerwasser der Dunglege stellen nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes einen wassergefährdenden Stoff dar. Demnach müssen die Lageranlagen so beschaffen sein und so errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden, dass der bestmögliche Schutz der Gewässer vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird.

Sofern keine dementsprechenden Anlagen zur Lagerung bestehen, sind diese nach der neuen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV - vom 18. April 2017, den Technischen Regeln wassergefährdende Stoffe (TRwS) - JGS-Anlagen Arbeitsblatt DWA-A 792 vom August 2018 sowie der DIN 11622-2 vom September 2015 zu errichten und zu betreiben.

Die Dimensionierung der Anlagen ist vom Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Landwirtschaft - vorzugeben.

Willstätt, den

Elvira Walter-Schmidt  
Bürgermeisterstellvertreerin

Achern, den



Planaufsteller

#### Ausfertigung

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Willstätt, den \_\_\_\_\_

Elvira Walter-Schmidt  
Bürgermeisterstellvertreerin