

Stand: 04.05.2023

Anlage Nr. 4

Fassung: Satzung



**Stadt Mahlberg**  
**ORTENAUKREIS**

---

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Speckenfeld-Nord, 5. Änderung und  
1. Erweiterung“**

---

**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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 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 Gewerbegebiet (GE1)

##### A1.1.1 Zulässig sind:

- gewerbliche Lagerflächen und Lagerplätze
- Werbeanlagen mit Hinweis auf Handwerk und Beruf des Betriebs, welcher die dortigen Lagerflächen und Lagerplätze betreibt.

##### A1.1.2 Nicht zulässig sind:

- alle weiteren zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Arten baulicher Nutzung des GE2

#### A1.2 Gewerbegebiet (GE2)

##### A1.2.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art; Lagerhäuser, gewerbliche Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Werbeanlagen als Hinweis auf Handwerk und Beruf des jeweiligen Betriebs an den Betriebsgebäuden

##### A1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- unselbständige Verkaufsflächen, wenn diese in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions- oder weiterverarbeitenden Betrieb stehen und dessen selbst hergestellte Produkte vertreibt, sofern deren Verkaufsfläche höchstens 10 % der Produktionsfläche, maximal jedoch 100 m<sup>2</sup> beträgt.

**A1.2.3 Nicht zulässig sind:**

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
- Beherbergungsbetriebe
- Einzelhandelsnutzungen (mit Ausnahme der o. a. Verkaufsstellen)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke
- freistehende Werbeanlagen mit sogenannter „Fremdwerbung“ die nicht auf Handwerk oder Beruf des jeweiligen Betriebs hinweisen

**A2 Maß der baulichen Nutzung**

**A2.1 Grundflächenzahl**

A2.1.1 Die Grundflächenzahl wird durch Planeintrag festgesetzt.

**A2.2 Höhe baulicher Anlagen**

A2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.2.2 Der Bezugspunkt (absoluter Bezugspunkt 164,307 m+NN.), ab welchem die Gebäudehöhen zu messen sind, befindet sich am Rand der zugehörigen Erschließungsstraße (Im Speckenfeld).

A2.2.3 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

**A2.3 Zahl der Vollgeschosse**

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

**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 mehr als 50 m betragen.

**A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

**A5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Lagerflächen**

A5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch bis zu einer Überschreitung der festgesetzten GRZ von 50 auf 100 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5.2 Lagerflächen sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese mit versickerungsfähigem Aufbau ausgebildet werden.

A5.3 Für die maximale Größe der Flächeninanspruchnahme durch die Lagerflächen auf dem Gebiet GE2 gilt der Orientierungswert für Obergrenzen für die Grundflächenzahl für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO (0,8).



Diese Lagerflächen sind mit versickerungsfähigem Aufbau auszubilden. Der einzuhaltende Abflussbeiwert für die verschiedenen Arten des versickerungsfähigen Aufbaus ist in den Vorgaben der DIN 1986-100 enthalten und kann dort eingesehen werden.

## **A6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

A6.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig. Davon ausgenommen sind die für die Wartung dieser Anlagen notwendigen Einrichtungen sowie Schaltkästen und Trafostationen.

## **A7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

A7.1 Im Bereich der privaten Grünfläche entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein entsprechendes Leitungsrecht mit einer Breite von 1,0 m zugunsten der Netze BW und deren dort verlegten Stromleitung einzurichten.

## **A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

A.8.1 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

A8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sowie den Lagerflächen in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau zulässig. Der einzuhaltende Abflussbeiwert für die verschiedenen Arten des versickerungsfähigen Aufbaus ist in den Vorgaben der DIN 1986-100 enthalten und kann dort eingesehen werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV werden die Flächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

A8.3 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden.

Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

A8.4 Im Bereich der südöstlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist jeweils eine Fläche für die Versickerung vorzusehen. Dort sollen sich naturnahe Biotope als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

**A8.5** Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme)

Herstellung einer Ausgleichsfläche in Form eines Erdwalls um das Plangebiet herum mit Lebensraumstrukturen für Mauereidechsen und Schlingnattern. Die Anlegung eines Erdwalls wird ergänzt mit weiteren Strukturen (Ansaat, Steinverstecke). Die Tiere werden nach Fertigstellung der Ausgleichsfläche und nach bestätigter Funktionsfähigkeit der CEF-Fläche in das Ausgleichshabitat hinein vergrämt bzw. umgesiedelt.

**A9 Grünflächen**

A9.1 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sowie entlang der westlichen und südlichen Grenze zu Grundstück Flst.-Nr. 2821/1 und der südlichen Grenze des Grundstücks 2824/1 sind private Grünflächen mit einer Breite zwischen 5,0 und 8,0 m einzurichten.

A9.2 Teilweise ist auch an der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze eine 11,5 m bis 20 m breite private Grünfläche einzurichten. Hier ist ein naturbelassener Erdwall vorzusehen.

A9.3 Im Bereich der südöstlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze sind Versickerungsflächen ebenfalls als Grünfläche einzurichten. Das anfallende Wasser aus den Dachflächen des neuen Büros und der neuen Werks- sowie der Produktionshalle ist dort zur Versickerung zu bringen.

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

A10.1 Pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, klimaangepasster Baum zu pflanzen.  
Im Bereich der privaten Grünfläche im Westen des Plangebiets sind zusätzlich 9 weitere solcher standortgerechten, klimaangepassten Bäume anzupflanzen und bei Weggang zu ersetzen.

A10.2 Die Versickerungsflächen im Plangebiet werden mit standortgerechten, gebietsheimischen Stauden bepflanzt, sodass sich ein artenreicher Saum entwickelt.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der 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 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Zulässig sind alle Dacharten. Die Dachneigung darf dabei 0 bis 30 Grad betragen.

B1.1.2 Für die Dachdeckung sind glänzende Materialien nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

B1.1.3 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 7° sind flächig extensiv mit einer autochthonen (gebietsheimischen), artenreichen Saatmischung, bestehend aus mindestens 10 verschiedenen einheimischen Kräutern, einheimischen Gräsern (max. 50 %) und Sedumarten zu begrünen. Bei Installation einer PV-Anlagen ist die Herstellung eines Gründachs nicht verpflichtend.

Die Substratschicht muss mindestens 15 cm (zuzüglich Drainschicht) betragen.

Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten.

Für Dachrandausbildungen, Dachaufbauten für die Haustechnik, Dachluken, etc. können ausnahmsweise bis zu 35 % der Dachflächen ohne Dachbegrünung bleiben.

Diese Vorgabe gilt jedoch nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche  $\leq 4 \text{ m}^2$ ) und nutzbare Freiflächen auf den Dächern.

#### B1.2 Außenwände

B1.2.1 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude unzulässig.  
Landschaftsbildbeeinträchtigende Fassadenfarbe ist zu vermeiden.



### **B1.3 Gestaltung großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone**

B1.3.1 Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m<sup>2</sup> Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flutunneltests geprüft wurden (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) zu verwenden.

### **B2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### **B2.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

B2.1.1 Die Grundstücksbereiche außerhalb der festgesetzten Grünflächen, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen, Lagerflächen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und ebenfalls als Grünflächen anzulegen.

### **B3 Einfriedungen**

B3.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,5 m über dem Straßenrand zulässig. Einfriedungen, die eine größere Höhe als 2,5 m aufweisen, müssen von den öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,25 m einhalten.

B3.2 Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

B3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

### **B4 Werbeanlagen**

B4.1 Die Oberkante der Werbeanlage auf GE2 darf die zulässige Gebäudehöhe von 12,5 m nicht überschreiten.

B4.2 Die Werbeanlagen auf GE1 dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

B4.3 Werbeanlagen auf GE1 und 2 dürfen eine Größe von 3,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

B4.4 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind auf GE1 und 2 nicht zulässig.

- B5      Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**
- B5.1      Die Anlagen und Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser sind entsprechend den allgemein anerkannten und gültigen Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und innerhalb der vorgesehenen Flächen herzustellen. Eine eventuell erforderliche Behandlungsbedürftigkeit ist nach den Regelwerken DWA-A 102 Teil 1 bis 4 zu prüfen und herzustellen.
- B5.2      Für Versickerung vorgesehener Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit ist nicht zulässig.



## Teil C Hinweise

### C1 Bodenschutz | Altlasten

C1.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

C1.2 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.

Um Planungssicherheit gewährleisten zu können, wird empfohlen, frühzeitig im Vorfeld der geplanten Erschließung und Bebauung archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen) durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen, um die archäologische Befundsituation zu klären. Zweck dieser archäologischen Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, um wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Für diese Rettungsgrabungen ist zur Sicherung der Funde und Befunde je nach Erhaltung und Umfang der angetroffenen Strukturen ein Zeitraum von bis zu mehreren Monaten einzukalkulieren. Die Kosten für sämtliche archäologischen Rettungsmaßnahmen hat die Bauherrschaft zu tragen.

### 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 Nutzung der Solarenergie**

Nach § 8a KSG BW besteht die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen bei Neubau von Nichtwohngebäuden ab dem 01.01.2022 und bei Neubau von Wohngebäuden ab dem 01.05.2022.  
Außerdem beinhaltet § 8b KSG BW die Pflicht zu Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplatzflächen mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

#### **C5 Grundwasserschutz**

C5.1 Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz dem Landratsamt Ortenaukreis als Untere Wasserschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

C5.2 Sind im Rahmen von Bauvorhaben schon zu Beginn Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis als Untere Wasserschutzbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

#### **C6 Abfallwirtschaft**

##### **C6.1 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke**

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

##### Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

#### **C7 Monitoring der CEF-Maßnahmen**

C7.1 Der Erfolg der CEF-Maßnahme 1 (Ziffer A8.5) zum Schutz der Schlingnatter und der Mauereidechse, ist jeweils durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu belegen.

Die entsprechenden Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde des Ortenaukreises jeweils bis zum Jahresende vorzulegen.

Wird im Rahmen des Monitorings festgestellt, dass die Population der Mauereidechse oder der Schlingnatter beeinträchtigt wurde, sind durch den Vorhabenträger weitere Maßnahmen zum Schutz dieser Art umzusetzen.

## C8 Einsichtnahme DIN-Vorschriften

C8.1 DIN-Vorschriften, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen werden, sind bei der Stadt Mahlberg während den üblichen Bürozeiten von Montag bis Donnerstag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr; Mittwoch von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr und Freitag von 08:30 Uhr bis 13:00 Uhr im Rathaus Mahlberg, Rathausplatz 7 in 77972 Mahlberg einsehbar.

Mahlberg .....  
30. JUNI 2023  
.....  
Benz, Bürgermeister



Lauf, 04.05.2023 Ro/Kr-don

**ZINK**  
INGENIEURE  
Poststraße 11 · 77886 Lauf  
Fon 07841 708-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

Bebauungsplan genehmigt  
Änderungsplan  
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit  
§ 1 der BauGB-DVO

Offenburg, den

18. Okt. 2023



LANDRATSAMT  
ORTENAUKREIS  
- Baurechtsbehörde -

Schaub  
Schaub