

**Der Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“, festgesetzt durch Satzung vom 13.02.2007, zuletzt geändert am 13.10.2010, wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg, 4. Änderung“ wie folgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert:**

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

**A Zeichnerische Festsetzungen**

Im Änderungsbereich werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ vollständig durch die des Änderungsbebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg, 4. Änderung“ ersetzt (siehe Planzeichnung).

**B Textliche Festsetzungen**

Im Änderungsbereich werden folgende textliche Festsetzungen neu gefasst:

**1.9 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**

**1.9.1 SM1: Orientierung der Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen**

Bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen sind in Richtung der in der Planzeichnung mit SM1 gekennzeichneten Baugrenzen keine am Tag schutzbedürftigen offenen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Wohngärten zulässig.

**1.9.2 SM2: Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)**

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) mindestens gemäß den Anforderungen des in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) nachzuweisen.

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen SM	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 9, V. mit Tabelle 9 erf. R'w,res in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches	Bürosräume <sup>1</sup> und Ähnliches
SM 2	IV	65,0 bis <= 70,0	40		35

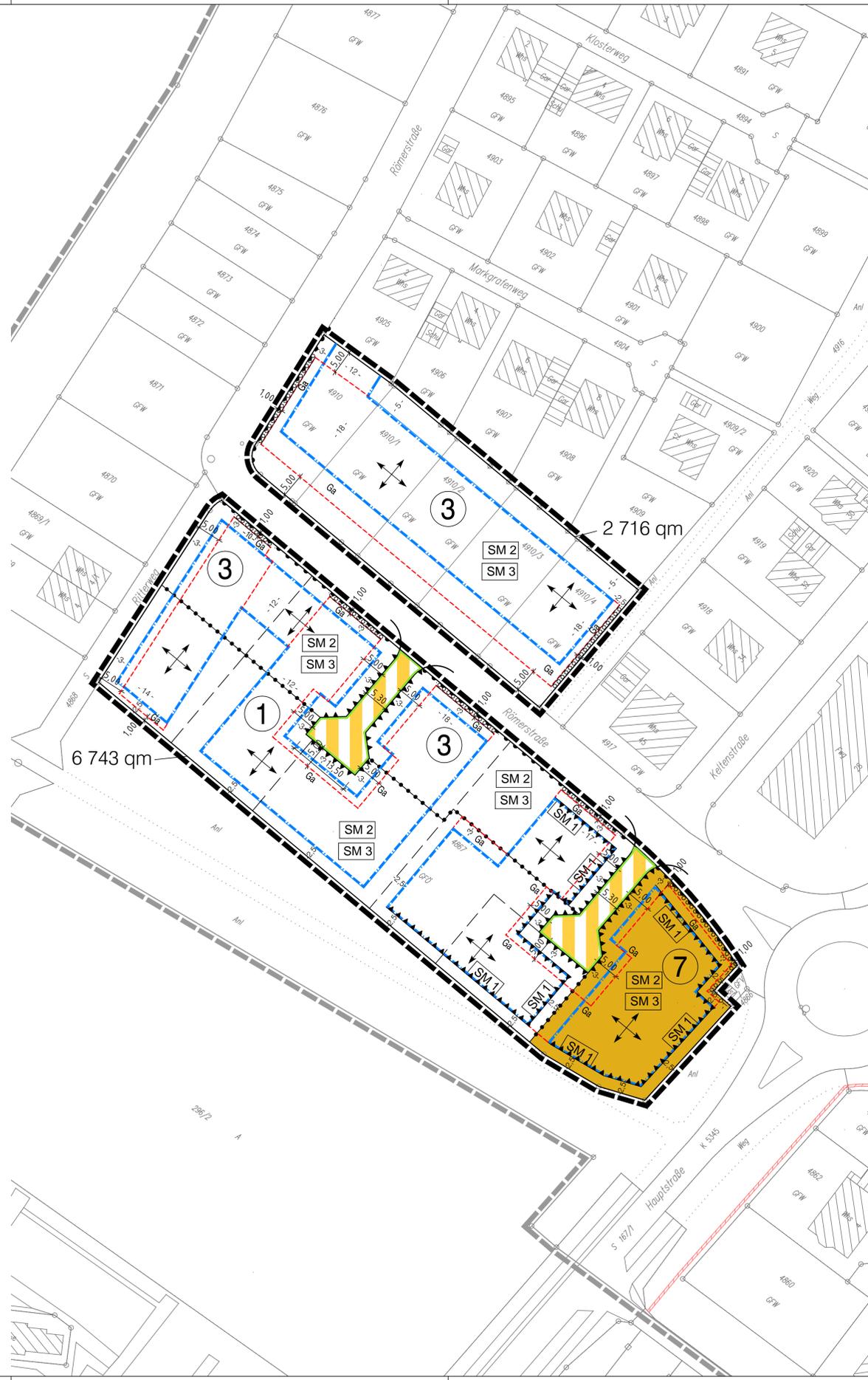
<sup>1</sup>An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpiegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

**Tabelle 1 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß**

Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren 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 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) reduziert werden.

**1.9.3 SM3: Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Lüftern oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen:**

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.



①

WA	0,35
TH	5,0
FH	9,5
PD/ZD	12°-32°
SD/WD	22°-45°

max. 3 WE pro EZ  
max. 2 WE pro DHH

③

WA	0,4
TH	6,5
FH	10,0
PD/ZD	12°-32°
SD/WD	22°-45°

max. 3 WE pro EZ  
max. 2 WE pro DHH

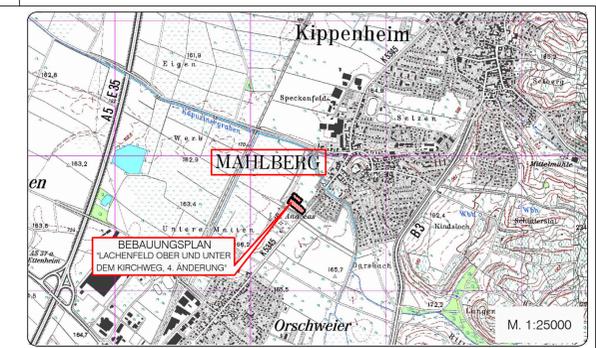
Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	
zulässige Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
Dachgestaltung	
Wohneinheiten	

**Planzeichenerklärung**

**Festsetzungen:**

- Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet - WA
  - Mischgebiet - MI
- Regelungen zur Ausnutzung
- Baugrenze
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - 0,4 Grundflächenzahl - GRZ
  - TH 5,0 FH 9,5 Höhe baulicher Anlagen
  - offene Bauweise
  - PD/ZD 12-32° SD/WD 22-45° Dachgestaltung
  - offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - max. 3 WE pro EZ, max. 2 WE pro DHH Wohneinheiten
  - Ga Flächen für Garagen
  - Firstrichtung
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Schallschutzmaßnahmen
- SM 1 passiver Schallschutz
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Anderungsbereich
  - Grenze des Bebauungsplanes "Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg"
- Plangrundlage
- Hauptgebäude
  - Nebengebäude
  - 4.000 Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze



STAND: 04.11.2013 ANLAGE NR. 1  
FASSUNG:  
ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 (1) BauGB

**STADT MAHLBERG**  
ORTENAUKREIS  
**BEBAUUNGSPLAN**  
"LACHENFELD OBER UND UNTER DEM KIRCHWEG, 4. ÄNDERUNG"  
ZEICHNERISCHER TEIL

N

M 1 : 500

0 5 10 20 30 40

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss: 16.04.2012  
Entwurfsbilligung: 19.08.2013  
Offenlage:  
Satzungsbeschluss:  
In Kraft getreten am:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Stadt Mahlberg vom ..... übereinstimmen

Mahlberg, den .....

Dietmar Benz  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist durch öffentliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Mahlberg, den .....

Dietmar Benz  
Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage mit Stand Jan. 2013 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO

PROJEKT	2012/19	PLANUNG
BEARB.	Kernler	
GEZ.	Schr	
DATUM	2012/19_kr_epl_bp	17886 Lauf 07841/703-0

**ZINK**  
INGENIEURE