

Stand: 26.04.2023

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Stadt Mahlberg**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg,  
11. Änderung“**

**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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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 störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### A1.1.2 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (auch Ferienwohnungen),
- Anlagen für Verwaltungen.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Die Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

#### A2.2 Anzahl der Vollgeschosse

A2.2.1 Die Anzahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag festgesetzt.

#### A2.3 Höhe baulicher Anlagen

A2.3.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.3.2 Die Traufhöhe ist der äußere Punkt der Dachhaut.

A2.3.3 Die Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.3.4 Für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes festgesetzt.

### **A3 Bauweise**

#### **A3.1 offene Bauweise: o**

A3.1.1 Festgesetzt wird offene Bauweise: Es sind Einzelhäuser zulässig.  
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

### **A5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen**

A5.1 Auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen bis zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 von 100 zulässig (0,2).

### **A6 Abstandsregelung der Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen**

A6.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Tiefe von 15 m, gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche, Mischfläche), zulässig.

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

A7.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind vorwiegend als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Verteilerkästen und sonstige Wartungseinrichtungen der Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen.

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

A8.1 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers „Kapuzinerbach“, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

A8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sowie Hofflächen nur als versickerungsfähige Verkehrsfläche zulässig. Der Abflussbeiwert muss dabei mindestens einen Wert von 0,25 erreichen.

- A8.3** Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio). Hierbei sind Leuchtmittel zu wählen, die ein für die meisten Arten wirksames Spektrum wie bernsteinfarbendes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin aufweisen. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

## **A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- A9.1** Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 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.

### **Bäume 2. Ordnung (Klein- bis mittelwüchsige Bäume)**

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

## **A10 Fläche für Maßnahmen des Wasserrechts zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen auf das Fließgewässer**

- A10.1** Im westlichen Bereich des Plangebiets auf dem Flurstück 710/2 wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, die den Zweck der Einhaltung des Gewässerrandstreifens in Richtung des Kapuzinerbachs erfüllen wird.
- A10.2** Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
  - das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
  - der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
  - die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.  
Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von 5 Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als 2 Jahren sowie die Anlage und der un-  
bruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und  
pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

## 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 Stellung der Hauptgebäude

B1.1.1 Die Stellung der Hauptgebäude ist durch Planeintrag festgesetzt.

#### B1.2 Dachgestaltung der Haupt- und Nebengebäude

B1.2.1 Zulässige Dachform: Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 40 Grad.

B1.2.2 Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind auch mit abweichender Dachneigung oder Flachdach zulässig.

B1.2.3 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).

B1.2.4 Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Neigung von  $\leq 15$  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.

B1.2.5 Die Anwendung der Dachgaubensatzung der Stadt Mahlberg wird für diese 11. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ ausgeschlossen.

#### B1.3 Außenwände

B1.3.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

### B2 Werbeanlagen

B2.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

### **B3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

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

B3.1.1 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.

#### **B3.2 Einfriedungen**

B3.2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m über dem Straßenrand zulässig. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B3.2.2 Einfriedungen, die höher als 1,0 m sind, müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,25 m einhalten.

B3.2.3 Einfriedungen aus Kunststoff oder Einfriedungen aus Metall mit hinterlegtem Kunststoffgeflecht sind nicht zulässig.

B3.2.4 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht zulässig.

### **B4 Außenantennen**

B4.1 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig.

### **B5 Anzahl der Stellplätze**

B5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

## 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 Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Ortenaukreis zu benachrichtigen und die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
- C1.3 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- C1.4 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.
- C1.5 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

- C2.1 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

- C3.1 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 Grundwasserschutz**

- C4.1 Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

#### **C5 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt**

- C5.1 Entlang des Gewässers (Kapuzinergrabens) ist während der Bauzeit eine Umzäunung zum Schutz des Gewässers (ortsfester Bauzaun) einzurichten und bis zum Abschluss der baulichen Maßnahmen funktionsfähig zu halten.
- C5.2 Zum Schutz des Gewässers sind Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Einträgen von belastetem Bauwasser in den Kapuzinerbach gemäß Stand der Technik vorzusehen, umzusetzen und bis zum Abschluss der baulichen Maßnahmen funktionsfähig zu halten.  
Gemäß § 32 Abs. 1 WHG ist die Einleitung fester Stoffe in ein oberirdisches Gewässer verboten, um sich ihrer zu erledigen.  
Da der Kapuzinerbach jedoch bereits nach einem aktuellen Gutachten einen geringen ökologischen Wert besitzt, ist eine Einleitung solcher Bauwässer in dieses Gewässer nicht gestattet.

Mahlberg, .....

.....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 26.04.2023 Ro-la

**zink**  
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser