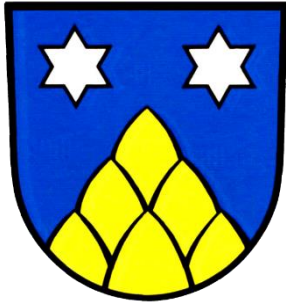


Stand: 28.04.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



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)

A1.1 Gewerbegebiet (GE)

A1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art; Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, wenn diese in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions- oder weiterverarbeitenden Betrieb steht, sofern deren Verkaufsfläche höchsten 10% der Produktionsfläche oder maximal 100 m² beträgt.

A1.1.2 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,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.1.3 Nicht zulässig sind:

- Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit Ausnahme der ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
- Beherbergungsbetriebe
- Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme der o. a. Verkaufsstellen).

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Die Grundflächenzahl wird durch Planeinträge festgesetzt.

A2.2 Geschossflächenzahl

A2.2.1 Die Geschossflächenzahl wird durch Planeintrag festgesetzt.

A2.3 Höhe baulicher Anlagen

A2.3.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.3.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands (gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche).

A2.3.3 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.4 Zahl der Vollgeschosse

A2.4.1 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse 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 überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (siehe Planeintrag).

A5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

A5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A6.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

A7.1 Im Bereich der Freileitung der EnBW, welche im Südwesten des Plangebietes verläuft, ist ein Leitungsrecht mit einer Breite von **XXX Metern** beidseitig der Freileitung einzutragen.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A.7.1 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

- A7.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau zulässig.
- A7.3 Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen.
- A8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- A8.1 Pro angefangene 5.000 m² Grundstücksfläche sind ein großkroniger oder zwei mittelkronige standortgerechte Laubbäume und drei Großsträucher zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Vorhandene standortgerechte Laubbäume und Großsträucher können angerechnet werden.
<<wird angepasst nach Vorgabe Grünordnungsplan>>
- A9 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle**
<<wird ergänzt nach Vorgabe Grünordnungsplan>>

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 und Dachneigungen.

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 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 8 Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt jedoch nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche ≤ 4 m²) und nutzbare Freiflächen auf den Dächern.

B1.2 Außenwände

B1.2.1 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude unzulässig.

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

B2.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B2.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und 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 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig.
- B4.2 Sie dürfen eine Größe von 3,0 m³ nicht überschreiten.
- B4.3 Die Oberkannte der Werbeanlage darf die zulässige Gebäudehöhe von 12,5 m nicht überschreiten.
- B4.4 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind 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 und zu unterhalten.
- B5.2 Für Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Fläche während der Bauzeit ist nicht zulässig.

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

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

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: abtei-lung8@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

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.

C6 Grundwasserschutz

C6.1 Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz dem Landratsamt Ortenaukreis als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

C6.2 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.

Mahlberg,

.....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 28.04.2021 Ro/Kr



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser