

Stand: 05.06.2024

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Stadt Mahlberg
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Stiegele, 7. 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 (GBI S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBI. S. 229, 231)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

A1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Die durch Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,1 überschritten werden.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

A2.2.2 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Gebäudes.

A3 Bauweise

A3.1 Siehe Planeintrag.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

A5 Flächen für Nebenanlagen

A5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

A6.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur rückwärtigen Baugrenze.

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

A7.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A7.2 Stellplätze sowie Zufahrten, Wege- und Platzflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen.

A7.3 Für die 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, Natriumdampflampen) 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 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A8.1 Je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, 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.

Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- Hochstämmige Obstbäume
- *Carpinus betulus* „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- *Acer campestre* „Elsrijk“ (Feldahorn)
- *Prunus avium* „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- *Prunus padus* „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Zulässig sind: Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad.

Die Dachflächen des obersten Geschosses von Flachdächern sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten. Von dieser Festsetzung der Dachbegrünung ausgenommen sind die Dachflächen untergeordneter Bauteile (z. B. Eingangsüberdachungen).

B1.2 Außenwände

B1.2.1 Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 Werbeanlagen

B2.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

B3.1.2 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.

B3.2.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B3.3 Plätze für bewegliche Müllbehälter

B3.3.1 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen, Mülltonnenplätze und Abfallplätze zusätzlich gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

B4 Außenantennen

B4.1 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind weitere Außenantennen unzulässig.

B5 Anzahl der Stellplätze

B5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

Teil C Hinweise

C1 Altlasten

C1.1 Altstandort Maschinenfabrik EV Tanklager Kern, Grundstück Flst.-Nr. 2335/2
Der Altstandort „Maschinenfabrik EV Tanklager Kern " (Obj.Nr. 02359) ist mit Datum 25.09.2012 von der Fachbehörde auf dem Beweismiveau 1 als Altlastenverdachtsflächen eingestuft und vom Landratsamt mit dem Handlungsbedarf "Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium; Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition" eingestuft worden.

Etwaige Belastungen werden im Zuge der Hochbaumaßnahmen entfernt. Die Fläche ist daher im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet.

Sollte im Rahmen von baulichen Tätigkeiten Bodenaushub anfallen, ist das Material grundsätzlich abfalltechnisch zu untersuchen und zu deklarieren.

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

C2.1 Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C3 Geotechnische Hinweise

C3.1 Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Löss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

C3.2 Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

C3.3 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 Artenschutz

C4.1 Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist die Durchführung folgender Maßnahmen erforderlich:

- V1: Begehung vor der Durchführung der Abbruchmaßnahmen, um ein aktuelles Vorkommen von Brutvögeln auszuschließen.
Sollten im Rahmen der Begehungen (V1 und V3) gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse festgestellt werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- V2a/b: Anbringung von 6 Nistkästen: 2 Nischenbrüter-Kästen (Hausrotschwanz), 4 Haussperlings-Koloniekästen.
- V3: Kontrolle der Spalten am Wohn/Bürogebäude außerhalb der Wochenstubezeit (vor Mitte Mai) und Festlegen des weiteren Vorgehens.

C5 Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage, durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren. Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen 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 Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umwelthanwaltschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

Mahlberg,

.....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 05.06.2024 Kr-la

ZINK
INGENIEURE

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

Planverfasser