

Stand: 07.10.2022

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3  
Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

---



**Stadt Mahlberg**  
**ORTENAUKREIS**

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Darsbach III, 1. 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 störenden 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 (wie zum Beispiel auch Ferienwohnungen),
- Anlagen für Verwaltungen.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl

##### A2.1.1 Die Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

##### A2.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu fünfzig von Hundert überschritten werden.

#### A2.2 Geschossflächenzahl

##### A2.2.1 Die Geschossflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

#### A2.3 Zahl der Vollgeschosse

##### A2.3.1 Auf dem Plangebiet sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.

## **A2.4 Höhe baulicher Anlagen**

A2.4.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.4.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

A2.4.3 Die Gebäudehöhe ist der oberste äußere Punkt der Dachhaut.

## **A3 Bauweise**

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

A3.1.1 Festgesetzt wird offene Bauweise: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

A3.1.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

## **A5 Flächen für Nebenanlagen**

A5.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **A6 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen**

A6.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

A7.1 Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.

A7.2 Einrichtungen wie Trafostationen und Schaltkästen sind auch als oberirdische Einrichtungen zulässig.

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

A8.1 Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer und Blei sind auf dem Plangebiet nicht zulässig.

A.8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sowie von Hofflächen nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau (z. B. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersteine mit Sickerfugen, Drinasphaltschichten und Drainbetonschichten) zulässig.

A8.3 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.

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

A9.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 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 Immissionsschutz**

### **A10.1 Schutzmaßnahme 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109**

A10.1.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ von Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches

$L_a$  Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109 – 2: 2018, 4.4.5

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109. **Das Plangebiet liegt dabei maximal im Lärmpegelbereich IV von 66 bis 70 dB(A).**

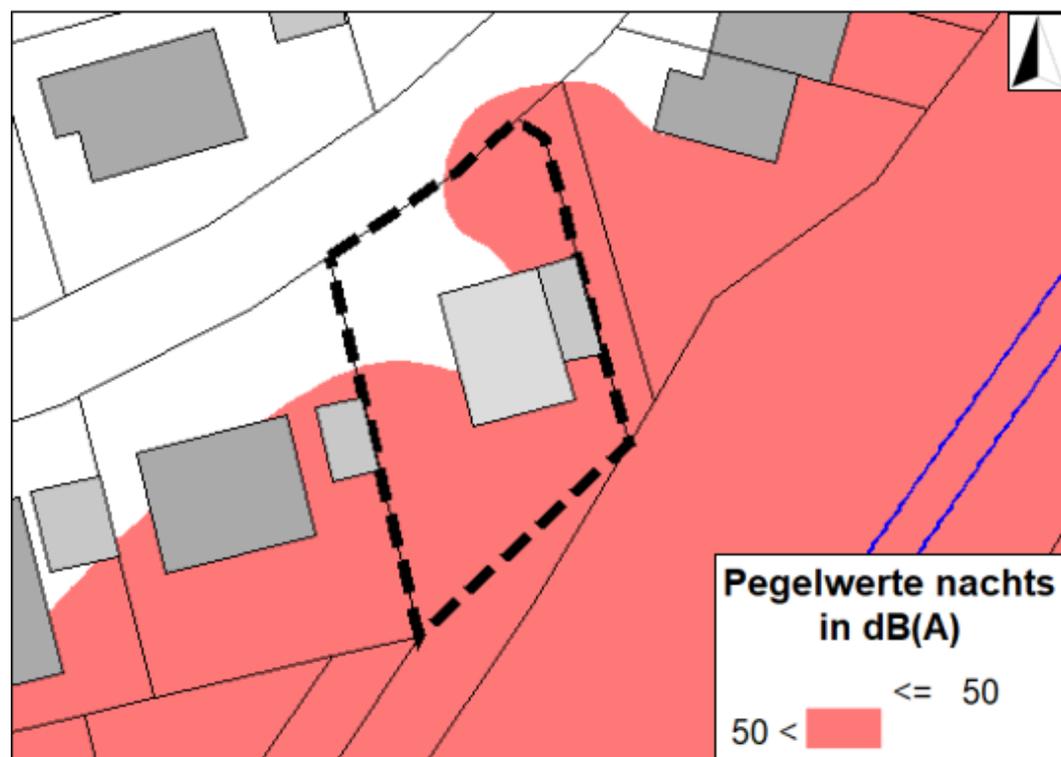
Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z. B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## **A10.2 Schutzmaßnahme 2: Lüftungseinrichtungen (SM 1)**

A10.2.1 An der Süd-, Ost- und Westfassade des geplanten Gebäudes treten nachts Beurteilungspegel über 50 dB(A) auf. In den betroffenen Bereichen sind daher an den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  des gesamten Außenbauteils aus Wand/ Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder anderen bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird.

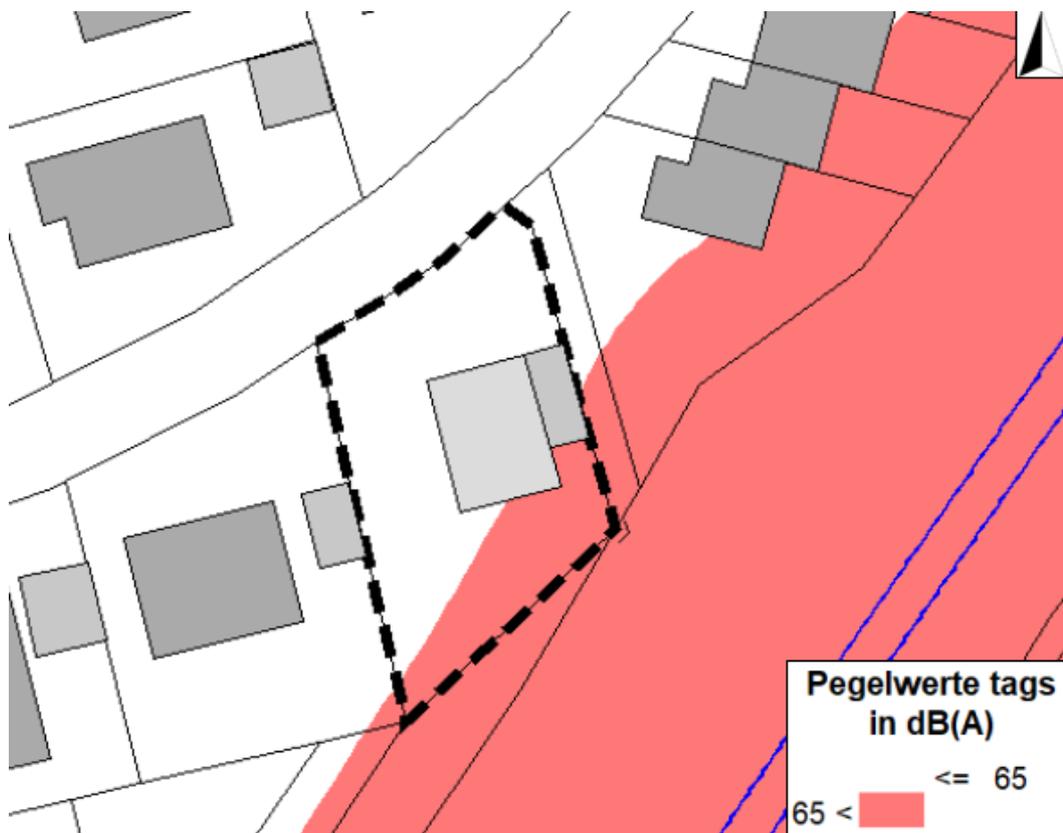


### **A10.3 Schutzmaßnahme 3: Orientierung der Aufenthaltsräume**

A10.3.1 Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109) zu den lärmabgewandten / ruhigen Gebäudeseiten zu orientieren.  
Sofern am geplanten Gebäude eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten / ruhigeren Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.  
Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

### **A10.4 Schutzmaßnahme 4: Außenwohnbereiche (SM 2)**

A10.4.1 Neben den Festsetzungen zum Schutz der Bereiche innerhalb der Gebäude sind im Bebauungsplan auch Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Hausgärten etc.) zu treffen (z. B. Anordnung an der lärmabgewandten Seite, Verglasung der Balkone, Errichtung von Wintergärten etc.).  
Zumindest bei Beurteilungspegeln von über 65 dB(A) tags sind dementsprechend auch für die Außenwohnbereiche Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.  
Im vorliegenden Fall treten tags Beurteilungspegel über 65 dB(A) im Südosten des Plangebiets auf. An den Außenwohnbereichen in den betroffenen Bereichen sind Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.



## 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 der Hauptgebäude

B1.1.1 Zulässig sind: Satteldach mit einer Dachneigung von 18 bis 28 Grad.

B1.1.2 Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig. Die Dachgestaltungssatzung der Stadt Mahlberg ist für den Bereich der 1. Änderung nicht anzuwenden.

#### B1.2 Dachgestaltung von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und oder Garagen

B1.2.1 Dächer von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen oder Garagen sind mit Flachdach, fachgeneigtem Dach mit einer Dachneigung von  $\leq 15$  Grad oder mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude zu errichten. Bei gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude, kann die Dachfläche an das Hauptgebäude angeschlossen werden.

B1.2.2 Dachflächen von Nebenanlagen oder Garagen mit Flachdach oder mit einem flach geneigten Dach 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.

#### B1.3 Außenwände

B1.3.1 Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B1.3.2 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

### B2 Werbeanlagen

B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

B2.2 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf  $0,5 \text{ m}^2$  nicht überschreiten.

B2.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

## B3 Einfriedungen und Stützmauern

B3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Einfriedungen entlang der örtlichen Verkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 6,0 m mit einer Höhe von bis zu 0,8 m, gemessen ab Oberkante (OK) Straßenrand, zulässig.

### Anmerkung:

*Für weitere Regelungen zu Einfriedungen gilt das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz – NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.01.1996, in der jeweils gültigen Fassung.*

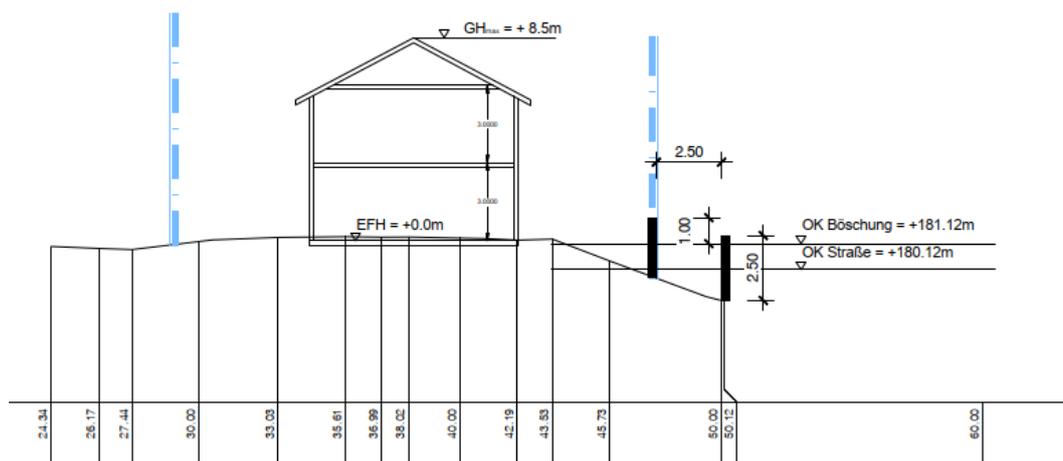
B3.2 Lebende Einfriedungen haben von der örtlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 0,5 m einzuhalten. Bei Einfriedungen (tote Einfriedungen) mit Mauern, Stützmauern, Zäunen o.ä. kann dieser Abstand entfallen.

B3.3 Für lebende Einfriedungen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden (Pflanzliste A9.1).

B3.4 Einfriedungen Kunststoff, oder Einfriedungen aus Metall mit hinterlegtem Kunststoffgeflecht sind nicht zulässig.

B3.5 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht zulässig.

B3.6 Im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst.-Nr. 4701 sind Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2,5 m zulässig. Diese Höhe von 2,5 m wird ab der Oberkante des unverfüllten Urgeländes entlang der Geltungsbereichsgrenze gemessen (siehe Planeintrag). In einem Abstand von 2,5 m von der Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst.-Nr. 4701 sind Stützmauern zulässig, welche die vorhandene, unverfüllte Oberkante der dortigen Böschung um bis zu 1,0 m überragen dürfen. Die Höhen der Böschungsoberkante sind durch Planeintrag festgesetzt.



## B4 Gestaltung der unbebauten Flächen

### B4.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B4.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

- B4.1.2** 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.

**B5 Außenantennen**

- B5.1** Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinter liegende Wand- oder Dachfläche zu halten.

**B6 Anzahl der Stellplätze**

- B6.1** Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. 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 Artenschutz

- C2.1 Vermeidungsmaßnahme:  
Um das Töten von Individuen der Zaun- und Mauereidechse zu vermeiden, ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine Vergrämung der Eidechsen in die südlich an das Plangebiet angrenzenden Lebensräume durchzuführen. Für die Zaun- und Mauereidechsen sind außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten der Tiere, das heißt im Frühjahr ja nach Witterungsverlauf ab Anfang oder Mitte April oder im Spätsommer ab Mitte August, jeweils im Zeitraum von mindestens drei Wochen, Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Für die Vergrämung im Frühjahr oder Spätsommer ist die Fläche im ersten Schritt schonend zu mähen (Schnitthöhe 7 cm) und anschließend mit schwarzer Folie, Vlies oder Hackschnitzeln für eine Dauer von mindestens drei Wochen im Vergrämungszeitraum abzudecken.  
Es wird empfohlen, für die Umsetzung der Vergrämungsmaßnahme eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorzusehen.

### C3 Denkmalschutz

- C3.1 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.

#### **C4 Baugrunduntersuchung**

C4.1 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.

#### **C5 Nutzung der Solarenergie**

C5.1 Ab dem 01.05.2022 gilt für den Neubau für Gebäude die sogenannte Photovoltaikpflicht durch § 8a Abs. 1 des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW). Ab dem 01.01.2023 gilt nach § 8a Abs. 2 KSG BW diese Pflicht dann auch für grundlegende Dachsanierungen bei Gebäuden.

#### **C6 Bauen im Grundwasser**

C6.1 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

C6.2 Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

#### **C7 Steuerkabel alter Hochbehälter**

C7.1 Auf dem Plangebiet befindet sich momentan noch das Steuerkabel des alten Hochbehälters. Dieses ist jedoch funktionslos und muss bei der Planung des Gebäudes nicht berücksichtigt werden.

#### **C8. Maßnahmen für den Artenschutz**

C8.1 Zum Schutz vor allem der Reptilienarten sind diese aus dem Baugrundstück zu vergrämen.

Diese Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans „Darsbach III“ gelten ausschließlich für das Grundstück Flst.-Nr. 4702.

Mahlberg, .....

.....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 07.10.2022; Ro-don

**zink**  
INGENIEURE

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

Planverfasser