

Stand: 13.02.2017

Anlage Nr. 2

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---



**Stadt Mahlberg**  
**ORTENAUKREIS**

---

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Orschweier-Nord“**

---

**Textteil**

---

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

### 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 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

##### A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl

##### A2.1.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,2 überschritten werden.

#### A2.2 Höhe baulicher Anlagen

##### A2.2.1 Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Straße, gemessen in Fahrbahnmitte. Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt. (Die geplante Straßenhöhe wird zum Entwurf ergänzt.

- A2.2.2 Die Traufhöhe (TH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- A2.2.3 Die Firsthöhe (FH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.
- A2.2.4 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 1,0 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

### **A3 Bauweise**

#### **A3.1 Abweichende offene Bauweise: aoED**

- A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende offene Bauweise: Die Gebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 24 m betragen.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

- A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
- A4.2 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche ‚Sichtdreieck‘ sind Stellplätze, Garagen und Nebengebäude nicht zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der Straßenoberfläche zulässig. Die Sichtdreiecke werden zum Entwurf ergänzt.
- A4.3 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- A4.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ oberirdisch nur bis zu einer Tiefe von 20 m, jeweils gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

### **A5 Anzahl der Wohneinheiten**

- A5.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind in Wohngebäuden maximal drei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

### **A6 Verkehrsflächen**

#### **A6.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

- A6.1.1 Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.
- A6.1.2 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zur Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarmer Beleuchtungskörper zu verwenden.
- A6.1.3 Anpflanzfestsetzung: In der Planstraße 1 sind insgesamt 8, in der Planstraße 2 und 3 sind insgesamt 5 mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- *Alnus x spaethii* (Purpurerle)
- *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)
- *Carpinus betulus* „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- *Acer monspessulanum* (Französischer Ahorn)

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

A7.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Versorgungsanlagen und -leitungen nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

## **A8 Grünflächen**

### **A8.1 Öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz**

A8.1.1 Anpflanzfestsetzung: Auf der öffentlichen Grünfläche sind insgesamt vier, mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- *Carpinus betulus* „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- *Acer campestre* „Elsrijk“ (Feldahorn)

### **A8.2 Grünzug**

Anpflanzfestsetzung: Auf der öffentlichen Grünfläche ist alle 12 m ein mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)
- *Sorbus latifolia* „Henk Vink“ (Breitblättrige Mehlbeere)
- *Prunus padus* „Albertii“ (Traubenkirsche)
- *Prunus sargentii* „Rancho“ (Zierkirsche)

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

A9.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A9.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau zulässig.

## **A10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

A10.1 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.

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)

A10.2 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P01“ ist eine einreihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von 1,75 m, zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.  
Empfohlen wird die Verwendung folgender Pflanzen:

- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hunds-Rose)

## **A11 Bindung für Bepflanzungen**

A11.1 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche ‚Sichtdreieck‘ dürfen Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, Hecken und ähnlichen eine Höhe von 0,8 m über der Straßenoberfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mindestens 1,8 m über der Straßenoberfläche liegt.  
Die Sichtdreiecke werden zum Entwurf ergänzt.

## **A12 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle**

A12.1 Die Kosten der im Rahmen des Ökokontos mit der Bezeichnung  
- Wref 9 (Mahlberg, am Hasenberg, Distrikt I, Abteilung 1, Bestand b 10) durchgeführten Ausgleichsmaßnahme werden den öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vollständig zugeordnet.

A12.2 Die Kosten der im Rahmen des Ökokontos mit der Bezeichnung  
- St2 „Streuobstfläche nördlich Friedhof II“ aus dem Ökokonto,  
- St6 „Streuobstfläche am JuZe“ aus dem Ökokonto,  
durchgeführten Ausgleichsmaßnahme werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

A12.3 Die Entwicklung einer Streuobstfläche auf den Flurstücken Nr. 1667, 1669, 1834 und die Entwicklung einer Feuchtwiese mit Auencharakter auf dem Flurstück Nr. 1684 wird den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

## **A13 Immissionsschutz**

### **A13.1 Lärmschutzwand**

A13.1.1 Auf der durch Planeintrag mit ‚SM1‘ bezeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m über der Straßenoberkante der K 5345 zu errichten und dauerhaft zu sichern.

### **A13.2 Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)**

A13.2.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schall-

schutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Juli 2016 auszubilden. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden die folgenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zugrunde gelegt.

**A13.2.2**

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsraume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
			Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
SM2	III	61 bis 65	35	30
SM3	IV	66 bis 70	40	35
SM4	V	71 bis 75	45	40

**A13.2.3** Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund der Abschirmwirkung bereits bestehender Gebäude, einer geeigneten Gebäudestellung, bereits umgesetzter Lärmschutzmaßnahmen an der Rheintalbahn, etc.), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

**A13.3 Lüftungseinrichtungen**

**A13.3.1** Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nach der VDI 2719 in jeder Wohnung die Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten.

**A13.3.2** Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund der Eigenabschirmung des Gebäudes, etc.), können die Anforderungen entsprechend reduziert werden.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Zugelassen sind folgende Dachformen:

- Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD), Flachdach (FD) mit Dachneigungen von 0° bis 45°.

B1.1.2 Dachflächen mit einer Neigung von  $\leq 10$  Grad sind extensiv zu begrünen (Schichtdicke 10 cm einschließlich Dränschicht). Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

#### B1.2 Außenwände

B1.2.1 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

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

### B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

#### B3.1 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

B3.1.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

### B4 Außenantennen

B4.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig.

**B5 Anzahl der Stellplätze**

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

**B6 Höhenlage der Grundstücke**

- B6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Maßgebend ist die Höhenlage der Straße nach dem Bebauungsplan.

## Teil C Hinweise

### C1 Bodenschutz | Altlasten

Ober- und Unterboden sind getrennt voneinander abzutragen, zu lagern und wieder aufzutragen.

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 Denkmalbehörde(n) oder 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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

### C4 Betrieb von Luftwärmepumpen

Der Betrieb von Luftwärmepumpen kann in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Es ist daher vom Grundstückseigentümer neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten.

Fachinformationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind im Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ([http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_gerauesche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)) enthalten.

### C5 Erdwärmesonden

Der Einsatz von Erdwärmesonden und Wasser-Wasser-Wärmepumpen ist erlaubnispflichtig. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig beim Landratsamt Ortenaukreis zu beantragen.

Fachinformationen sowie Antragsunterlagen sind vom Landratsamt Ortenaukreis unter <http://www.ortenaukreis.de/Themen/Umwelt-Klima-Energie-Abfall/Wasser/Wasserversorgung-Trinkwasser%C3%BCberwachung-Grundwasserschutz> zusammengestellt.

## **C6 Breitband**

Vorgesehen ist, im Plangebiet einen Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH-Technologie vorzunehmen. Für die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technologie ist es erforderlich, dass auch die Inhouseverkabelung der Gebäude in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Eigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupfer-/Koaxialverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden. Ab dem Router in der Wohn-/Geschäftseinheit können normale Netzwirkabel (Cat-5e oder besser) genutzt werden.

## **C7 Regenwasser**

Die Verwendung von Zisternen zur Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung) wird empfohlen.

## **C8 Einsichtnahme Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften etc.) können bei der Stadt Mahlberg, Bauamt, Rathausplatz 7, 77972 Mahlberg, eingesehen werden.

## **C9 Pflichten des Eigentümers**

Auf die Pflichten des Eigentümers gemäß § 126 BauGB wird verwiesen. Demnach hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Mahlberg, .....

.....  
Benz, Bürgermeister

Lauf, 13.02.2017 Kr-la

**zink**  
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 • [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser