

Stadt Mahlberg
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Industriestraße-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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

A1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen.

Nicht zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend genannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten:
 - Lebensmittel, Getränke
 - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
 - Kunst, Antiquitäten
 - Baby-, Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Foto, Optik
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus.- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
 - Musikalienhandel
 - Uhren, Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel

Ausnahme: 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.

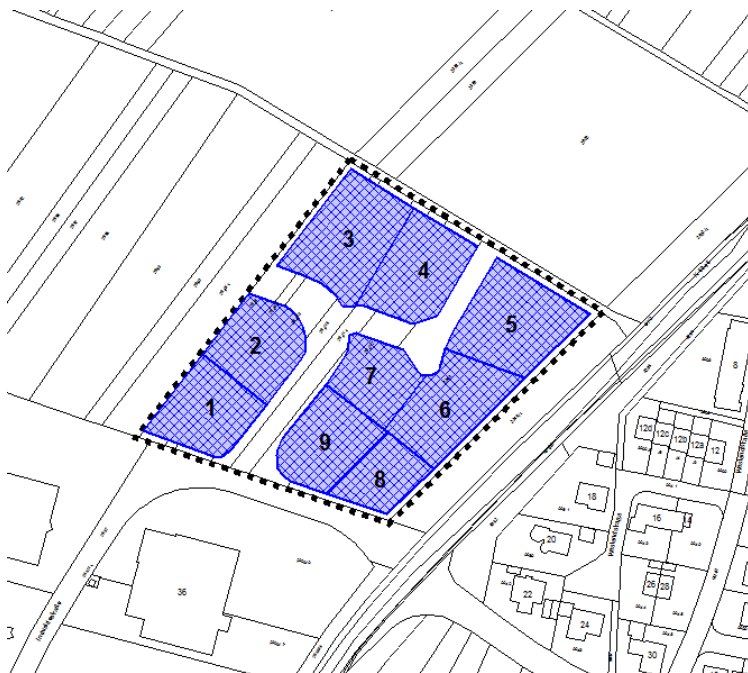
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Unselbstständige Verkaufsflächen, sofern sie neben ihrem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente mit einem Anteil auf bis zu 10 % an der Gesamtverkaufsfläche führen.
- Unselbstständige Verkaufsflächen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führen und nicht mehr als 10 % der mit dem betrieblichen Hauptgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben.

A1.1.2 Kontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder Tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) des nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbe-
reich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Der Nachweis über die Einhaltung der Lärmemissionskontingente muss im Baugenehmigungs-, Kenntnissgabe- oder immissionschutzrechtlichen Verfahren erfolgen.



Nr.	m²	Emissionskontingente dB(A)/m²	
		tags	nachts
1	1.300	52	43
2	1.258	53	44
3	1.902	54	45
4	1.486	53	44
5	1.810	51	42
6	1.562	51	42
7	1.001	51	42
8	837	51	42
9	1.305	51	42

Flächen der Kontingentierung

GE 1 = Nr. 3, GE 2 = Nr. 2, 4, GE 3 = Nr. 1, GE 4 = Nr. 7, 9, GE 5 = Nr. 5, 6, 8

Zusatzkontingente

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

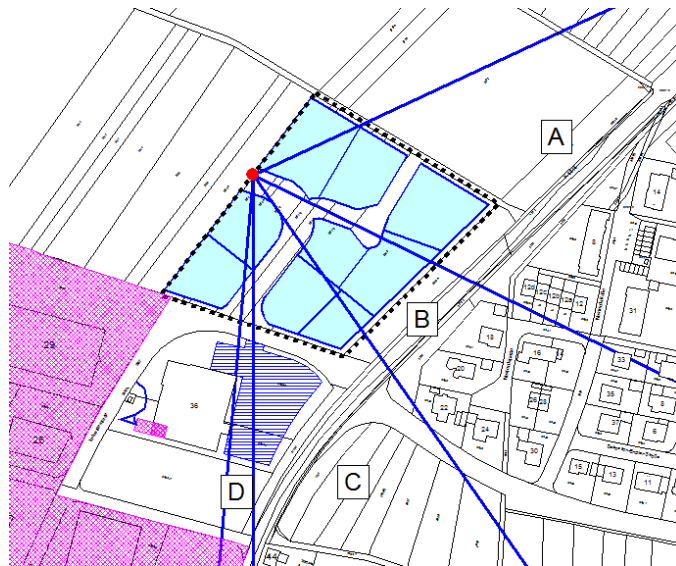
Sektor	Winkel		EK,zuz, T*	EK,zuz, N*
	Anfang in Grad	Ende in Grad	dB(A)/m ²	dB(A)/m ²
A	65	116	0	0
B	116	145	10	6
C	145	180	19	10
D	180	185	14	9

Zusatzkontingente für die einzelnen Sektoren

Zur Festlegung der Richtungssektoren wurde folgender Referenzpunkt gewählt:

Rechtswert: 3411876,91
 Hochwert: 5351394,87

(Angabe in Gauß-Krüger-Koordinaten)



A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

- Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß des unteren Bezugspunkts bis zum oberen Abschluss des Daches.
- Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

A3 Bauweise

Festgesetzt wird eine abweichende offene Bauweise (ao): 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 werden durch Baugrenzen festgesetzt.
A4.2 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Führung von Versorgungsleitungen

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

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- A6.1 Unbeschichtete Metaldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei sind nicht zulässig. Metallische Dacheindeckungen und Aufbauten sind nur in beschichteter Form zulässig, welche nach der Gefahrstoffverordnung weder als „giftig“ noch als „gesundheitsschädlich“ eingestuft werden.
- A6.2 Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen mit niedrigem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) zulässig. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.
- A6.3 PKW-Stellplätze müssen aus einem wasserdurchlässigen Material hergestellt werden, soweit Belange des Boden- und Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung gelten alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert ψ von max. 0,5.
- A6.4 Straßenbäume:
An den in der Planzeichnung ausgewiesenen Standorten sind standortgerechte, mittelkronige Laubbäume (Qualität mindestens: Hochstamm, 3xv mDB, StU 18 – 20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzempfehlungen siehe Umweltbericht Kapitel 7.2). Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 4 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen. Von den im zeichnerischen Teil dargestellten Baumstandorten kann unter Berücksichtigung von Zufahrten oder Leitungen um bis zu 3 m abgewichen werden. Es werden folgende Arten empfohlen:
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
 - Tilia cordata „Greenspire“ (Amerikanische Stadtlinde)
 - Alnus x spaethii (Purpurerle)
 - Sorbus intermedia „Brouwers“ (Schwedische Mehlbeere)
 - Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)
- A6.5 Pflanzungen auf Privatgrundstücken:
Pro 750 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein großkroniger oder zwei mittelkronige Laubbäume und drei Großsträucher zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es werden folgende Arten empfohlen:

Großkronige Bäume

- Acer platanoides „Allershausen“ (Spitzahorn)
- Sorbus aria „Magnifica“ (Mehlbeere)
- Tilia americana „Nova“ (Amerikanische Linde)
- Tilia cordata „Greenspire“ (Amerikanische Stadtlinde)

Mittelkronige Bäume

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

A6.6 Eingrünung des Ortsrands:

Am nördlichen Plangebietsrand (Pflanzgebot (P01)) ist am nördlichen Plangebietsrand eine Hecke aus heimischen Laubsträuchern zu pflanzen, zu pflegen und einzelne Pflanzen bei Abgang zu ersetzen. Folgende Arten werden empfohlen:

- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Sambucus nigra (Holunder)

A6.7 Das als belastet eingestufte Niederschlagswasser der Verkehrs- und Umschlagplätze ist gedrosselt zum Ortskanal abzuleiten. Vor der Einleitung in den Ortskanal ist die Einstufung der Niederschlagswasser gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW durchzuführen und ggf. auf dem Grundstück eine Regenwasserbehandlungsanlage auszubauen und zu betreiben.

A7 Immissionsschutz

A7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

A7.1.1

- Schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) sollen zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden.
- Weniger schutzbedürftige Räume, wie Küchen oder Bäder, sollten sich an den lärmbelasteten Seiten befinden.

A7.1.2 An den Gebäuden, an denen der Nachtgrenzwert überschritten wird, sind an den entsprechenden Gebäudefronten passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. In Schlafräumen in Gewerbegebieten dürfen nach VDI 27191 Innenschallpegel von 35 dB(A) nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend VDI 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände, etc. zu verwenden. Betreffend DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (eingeführt in der Landesbauordnung Baden- Württemberg) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlage vom Bauherren / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

A7.1.3 Lüftungseinrichtungen

Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 27191 in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten.

A8 **Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle**

A8.1 Die Kosten der im Rahmen des Ökokontos mit der Bezeichnung

- WHgr4 (Mahlberg Flurstück Nr. 3457/1, Kaiserwald, Distrikt III, Abteilung 3, Bestand h11)

durchgeführten Ausgleichsmaßnahme werden den örtlichen Verkehrsflächen inkl. Rad- und Fußweg im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

A8.2 Die Kosten der im Rahmen des Ökokontos mit der Bezeichnung

- Wr11b (Flurstück Nr. 3458/1, Gemarkung Mahlberg, Brühl, Distrikt III, Abteilung 9)

durchgeführten Ausgleichsmaßnahme werden den Baugrundstücken sowie der Ausgleichsmaßnahme auf den Flurstücken Nr. 2899 und 2902 (Retentionsmulde nördlich des Geltungsbereichs) gleichmäßig zugeordnet

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), mehrfach 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 Zulässig ist die Ausbildung von geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis max. 45 Grad.

B1.1.2 Für die Dachdeckung sind glänzende Materialien nicht zulässig.

B1.1.3 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).

B2 Außenwände

Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Einfriedungen

B3.1.1 Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

B3.1.2 Die Höhe der Einfriedigungen darf höchstens 3,0 m betragen.

B3.1.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist generell unzulässig.

B4 Boden Anpassungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Teil C Hinweise

C1 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C2 Bodenschutz/Altlasten

C2.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. 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.

C2.2 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C2.3 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

C2.4 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

C3 Baugrunduntersuchung

C3.1 Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

C3.2 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

C4 Grundwasserschutz

- C4.1 Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz dem Landratsamt Ortenaukreis als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
- C4.2 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.

C5 Kampfmittel

Für das Plangebiet ist vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen eine multitemporale Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zu beantragen. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 18 Wochen ab Auftragseingang.

C6 Einsichtnahme Vorschriften

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

Mahlberg, 01. Feb. 2018..

.....
Benz, Bürgermeister

Lauf, 21.12.2017 Jä

zink
INGENIEURE

Poststraße 1, 77996 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser