



Stadt Mahlberg
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Speckenfeld, 2. Änderung und
1. Erweiterung“**

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 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 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

A1.1.1 Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art; Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, wenn diese in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions- oder weiterverarbeitenden Betrieb steht und die Verkaufsfläche dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet ist,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

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 und gesundheitliche Zwecke.

A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

- A2.2.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands (gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche).
- A2.2.3 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A3 Bauweise

Im Gewerbegebiet wird eine abweichende offene Bauweise (ao) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 100 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.
- A4.3 Die aufgeführten baulichen Anlagen unter Ziffer A4.2 sind nicht in der Fläche M 01 (vgl. Ziffer A8.2) zulässig.

A5 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

A6 Führung von Versorgungsleitungen

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

Für die bestehende 20 kV-Freileitung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der Mindestabstand nach DIN VDE 0210 zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist.
- b) Für die Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind die Bauwerkshöhen in den Schnitten der Antragspläne, bezogen auf Meter über Normalnull, anzugeben.
- c) Bei den Bauvorhaben, bei denen die Grundstücke vom Freileitungsschutzstreifen berührt werden, ist die Netze BW GmbH am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
- d) Bei den in den Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölzen sollte es sich um kleinkronige Strauch- und Baumarten handeln, damit später keine Rückschnitte wegen des zu den Leiterseilen einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 vorgenommen werden müssen.

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

- A7.1 Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um Auswaschungen zu vermeiden.
- A7.2 Zur Straßenbeleuchtung sind UV-Anteil arme Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. LED-Leuchten).
- A7.3 Stellplätze sind durch wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zu befestigen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen).
- A7.4 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.

A8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A8.1 Pflanzgebot 1:

Pro angefangene 750 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.

A8.2 Pflanzgebot 2:

Am westlichen Plangebietsrand ist eine zweireihige 5 m breite Hecke aus standortheimischen Laubsträuchern und Laubbäumen anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,75 m. Die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Alle 30 m ist außerdem ein Baum zu pflanzen.

- A8.3 Im Geltungsbereich soll darauf geachtet werden, dass nur einheimische standorttypische Pflanzen zum Einsatz kommen.

Pflanzempfehlungen großkronige Bäume:

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

Pflanzempfehlung mittelkronige Bäume:

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

Pflanzempfehlung Großsträucher:

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

Pflanzempfehlungen Bäume für A8.2:

Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Acer campestre (Feldahorn).

**A9 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur
und Landschaft an anderer Stelle**

- A9.1 Die Kosten der im Rahmen des Ökokontos mit der Bezeichnung
 - Wref 10 (Mahlberg, Buchengraben, Distrikt II, südöstlich von Schmieheim)
 durchgeführten Ausgleichsmaßnahme werden den Baugrundstücken zu
 95,0 % sowie der öffentlichen Verkehrsflächen zu 5,0 % im Geltungsbereich
 dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.
- A9.2 Die Kosten der im Rahmen des Ökokontos mit der Bezeichnung
 - St 4 „Streuobstfläche Elzmatt II“ (Gewann Rennau)
 durchgeführten Ausgleichsmaßnahme werden den Baugrundstücken im Gel-
 tungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig 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 der Hauptgebäude

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).

B2 Außenwände

Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude unzulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

B3.2 Einfriedungen

B3.2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,5 m über dem Straßenrand zulässig.

B3.2.2 Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

B3.2.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B4 Bodenanpassungen

Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Baugrundstücken sind 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 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: 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.

C2 Bodenschutz/Altlasten

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.

C3 Grundwasserschutz

C3.1 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.

C3.2 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.

C4 Baugrunduntersuchung

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.

C5 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C6 Kampfmittel

Für das Plangebiet ist vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen eine multitemporale Luftbildauswertung 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.

Mahlberg, 01. Feb. 2018.

.....
Benz, Bürgermeister

Lauf, 28.11.2017 Jä

ZiNK
INGENIEURE
Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser