

Stand: 14.06.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Stadt Mahlberg**  
**ORTENAUKREIS**

---

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Stiegele, 6. 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 14 und 46 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

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

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl

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

##### A2.1.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die eine Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m haben, werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.

#### A2.2 Höhe baulicher Anlagen

##### A2.2.1 Die maximale 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 Erschließungsstraße (hier Bromergasse).

##### A2.2.3 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

**A2.3 Zahl der Vollgeschosse**

- A2.3.1 Für den in der Baugebietsfläche vorgesehenen Geschosswohnungsbau wird festgesetzt, dass Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen errichtet werden können.

**A3 Bauweise**

**A3.1 Offene Bauweise:**

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

**A4 Stellung baulicher Anlagen**

- A4.1 Die Gebäude sind traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße auszurichten.

**A5 Überbaubare Grundstücksflächen**

- A5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

**A6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

- A6.1 Im WA auf den Grundstücken Flst.-Nr. 2330, 2331 und 2332 sind Gebäude mit maximal 10 Wohneinheiten in einem Wohngebäude zulässig.

**A7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

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

**A8 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

- A8.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke bis zu einer Überschreitung von 0,2 der GRZ zulässig.

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

- A9.1 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> zum Schutz des Grundwassers und des Bodens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- A9.2 Stellplätze sowie Zufahrten, Wege- und Platzflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster etc.), mittlerer Abflussbeiwert  $\leq 0,5$ .

- A9.3** Für die öffentliche und private 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 Leuchtmitteln 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.

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

- A10.1** Auf dem Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> 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. Die Pflanzempfehlungen könnend er Pflanzliste 1 in den Hinweisen C7.1 entnommen werden.
- A10.2** Im Bereich der Anpflanzfestsetzung im Westen des Plangebietes soll eine einreihige Hecke aus schnittverträglichen heimischen Baum-/ Straucharten angelegt werden. Hier sind Arten wie Liguster, Feldahorn oder Hainbuche zu verwenden.  
Es können jedoch auch 8 Strauchgruppen mit je 3 Einzelgehölzen dort angepflanzt werden. Hierbei sind Arten wie Roter Hartriegel, Liguster, Hasel und Hunds-Rose zu verwenden.  
Immergrüne exotische Arten wie Kirschlorbeer oder Glanzmispel sind zu vermeiden.

**A11 Immissionsschutz**

**A11.1 Allgemeine Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm (Din 4109)**

- A11.1.1** Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109. Im vorliegenden Fall werden die Lärmpegelbereiche der Fassung vom Januar 2018 aufgeführt.
- A11.1.2** Nach DIN 4109, Abschnitt 7.1, werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Den Lärmpegelbereich sind die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen. Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird nach DIN 4109 anhand des Gesamtpegels aller Schallimmissionen bestimmt. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag (6 Uhr bis 22 Uhr) aus dem zugehörigen Beurteilungspegel und einem Zuschlag von 3 dB(A) sowie für die Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) aus dem zugehörigen Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB(A) und einem Zuschlag von 3 dB(A) zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (10 dB(A) bei Verkehrslärm und Gewerbe).
- A11.1.3** Gemäß DIN 4109 (2018) sind die Außenbauteile auf den entsprechenden höheren Wert auszulegen.  
Die Anforderung 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:

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

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

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

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

Mindestens einzuhalten sind:

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

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

#### A11.1.4

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

**Abbildung 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 Tabelle 7**

Die Lärmpegelbereiche wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Form von Rasterlärmkarten sowie als Einzelpunkte für jedes Geschoss am Rand des Baufensters dargestellt.

Im vorliegenden Fall wird maximal der Lärmpegelbereich IV, im östlichen Randbereich erreicht.

- A11.1.5 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an der Fassade vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechende der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.





## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 14 und 46 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

- B1.1.1 Zulässig sind: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach mit einer Dachneigung von 0 bis 30 Grad.
- B1.1.2 Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Farben zulässig. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.
- B1.1.3 Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad sind ganzjährig extensiv (Substratschicht mindestens 10 cm) zu begrünen. Von dieser Festsetzung der Dachbegrünung ausgenommen sind die Dachflächen untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsüberdachungen, flach geneigte Dächer von Dachgauben, etc. bis zu einer Fläche  $\leq 4 \text{ m}^2$ ).
- B1.1.4 Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei werden auf eine Größe von maximal  $20 \text{ m}^2$  eingeschränkt.
- B1.1.5 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). Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen) dürfen bei Flachdächern die Oberkante der Attika nicht überschreiten.
- B1.1.6 Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind bis zu einer Dachneigung von 30 Grad zulässig.  
Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
- B1.1.7 Dachflächen von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von mehr als 10 Grad sind mit einer Dacheindeckung in der Farbe des Hauptgebäudes zu versehen.

#### B1.2 Außenwände

- B1.2.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien für die Gestaltung der Außenwände sind nicht 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 Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig.

## **B4. Einfriedungen**

- B4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Einfriedungen entlang der örtlichen Verkehrsfläche und bis zu einer Tiefe von 6,0 m mit einer Höhe von bis zu 0,8 m, gemessen ab Oberkannte (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.*

- B4.2 Lebende Einfriedungen haben von der örtlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 0,5 m einzuhalten. Bei Einfriedungen (toten Einfriedungen) mit Mauern, Stützmauern, Zäunen o.ä. kann dieser Abstand entfallen

- B4.3 Für diese lebenden Einfriedungen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden (Pflanzliste in C7).

- B4.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

## **B5 Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze**

- B5.1 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume)

## **B6 Außenantennen**

- B6.1 Auf dem Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

## **B7 Anzahl der Stellplätze**

- B7.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.



## Teil C Hinweise

### **C1 Bodenschutz | Altlasten**

- C1.1 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 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.

### **C3 Baugrunduntersuchung**

- C3.1 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.

### **C4 Nutzung der Solarenergie**

- C4.1 Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

### **C5 Bauen im Grundwasser**

- C5.1 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.
- C5.2 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.
- C5.3 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

### **C6 Schutz von Pflanzen**

- C6.1 Bäume und Sträucher dürfen nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

Textteil

**C6.2** Der einzelne Feldahorn südöstlich des Plangebietes auf dem Flurstück Nr. 7088 ist vor schädlichen Einwirkungen während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen nach den geltenden Normen und Regeln zu schützen (wie Stamm- und Wurzelschutz, Kronenschnitt)

**C7 Pflanzliste**

**C7.1** 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)

**C8 Immissionsschutz (DIN 4109 und DIN 18005)**

**C8.1** Die DIN 4109 vom Januar 2018 berücksichtigt bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche den Tagwert (06.00 – 22.00 Uhr) und den Nachtwert (22.00 – 06.00 Uhr). Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel, einem Zuschlag von 3 dB(A) und einem Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (10 dB(A) bei Verkehrslärm sowie bei Gewerbe).

**C8.2** Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung). Nach DIN 18005 Beiblatt 1 ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich.

**C9 Abfallwirtschaft**

**C9.1** Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

**C9.2** Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

08. JULI 2021

Mahlberg, .....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 14.06.2021 Ro-bi

**zink**  
INGENIEURE

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

Planverfasser