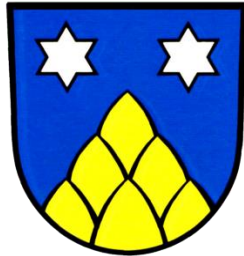


Stand: 05.03.2018  
Fassung: Satzung

Anlage Nr. 3



**Stadt Mahlberg**  
Ortenaukreis

## **Bebauungsplan „Bromergasse - West“**

### **Begründung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	3
1.1	<i>Anlass der Aufstellung .....</i>	3
1.2	<i>Art des Bebauungsplans .....</i>	3
1.3	<i>Verfahrensart .....</i>	3
1.4	<i>Aufstellungsverfahren .....</i>	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG .....	5
2.1	<i>Erforderlichkeit der Planung .....</i>	5
2.2	<i>Artenschutz .....</i>	6
2.3	<i>Hochwasserschutz .....</i>	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	7
3.1	<i>Räumlicher Geltungsbereich .....</i>	7
3.2	<i>Ausgangssituation .....</i>	8
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	11
4.1	<i>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</i>	11
4.2	<i>Raumordnung .....</i>	11
4.3	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</i>	12
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>12</b>
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	12
5.1	<i>Ziele und Zwecke der Planung .....</i>	12
5.2	<i>Städtebauliches Konzept .....</i>	13
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	16
6.1	<i>Bebauung .....</i>	16
6.2	<i>Verkehr .....</i>	19
6.3	<i>Technische Infrastruktur .....</i>	20
6.4	<i>Schutz, Pflege und Entwicklung .....</i>	21
6.5	<i>Immissionsschutz .....</i>	22
7.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT .....	24
7.1	<i>Dachgestaltung .....</i>	24
8.	KENNZEICHNUNGEN   NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN   VERMERKE .....	24
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	25
9.1	<i>Bodenordnung .....</i>	25
9.2	<i>Entschädigungen .....</i>	25
9.3	<i>Kosten und Finanzierung .....</i>	25
10.	FLÄCHENBILANZ (WIRD NOCH ERGÄNZT) .....	25
11.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	26

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Die Stadt Mahlberg beabsichtigt, für das Areal zwischen der Meiergartenstraße und der Bromergasse einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Im Westen befindet sich das „Gasthaus Löwen“, welches nach einem Besitzerwechsel im Jahre 2014 und nach abgeschlossenen Sanierungs- und Umbauarbeiten in Café/Bar/Lounge „La Melina“ umbenannt wurde. Im Text wird das Gasthaus hier weiterhin als „Löwen“ benannt, da sich der Name in der Vergangenheit eingeprägt hat und der Begriff regional bekannt ist.\*<sup>1</sup>

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich das ehemalige Fabrikgelände „Knopffabrik“. Der Betrieb ist seit langer Zeit eingestellt. Die Bestandsgebäude sollen abgerissen und neue Wohnbebauung errichtet werden\*<sup>2</sup>. Für das Gelände der ehem. Knopffabrik gibt es bereits fortgeschrittene Planungen, die am Standort Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern umsetzen werden.

Das Plangebiet wird vollständig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO insgesamt sowie i. V. m. § 1 Abs. 8 und 9 BauNVO für die Teilfläche des Gasthauses „Löwen“ modifiziert.

*\*<sup>1</sup> Seit Dezember 2017 hat der Betreiber des „La Melinas“ den Betrieb eingestellt. Somit steht derzeit das Gelände leer. Die Stadt Mahlberg ist weiterhin darin interessiert den Standort als Hotel-, Beherbergungs- und Gastgewerbe fortzuführen.*

*\*<sup>2</sup> das Gelände ist seit Anfang 2017 ausgeräumt*

#### 1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

#### 1.3 Verfahrensart

Das Plangebiet befindet sich in der Stadtmitte der Stadt Mahlberg und war bereits bebaut. Für den Planbereich existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan und zählte bis dato zum Innenbereich.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Bebauungsplan hat eine Größe von 8.000 m<sup>2</sup>. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m § 13 Abs. 3 BauGB auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ebenso auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet werden.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt, ebenso wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (vgl. Anlage 4).

Die Möglichkeit der Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird hier angewandt, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird verzichtet.

## **1.4      Aufstellungsverfahren**

Am 24.11.2014 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bromergasse - West“ gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB wurde im Amtsblatt am 28.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 25.09.2017 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 11.09.2017 wurde vom 16.10.2017 bis zum 24.11.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 29.09.2017 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 09.10.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 11.09.2017 aufgefordert.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 12.12.2017 wurde vom 22.01.2018 bis zum 23.02.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 05.01.2018 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zeitgleich mit der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15.01.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 12.12.2017 aufgefordert.

## **2.       Erforderlichkeit der Bebauungsplanung**

### **2.1       Erforderlichkeit der Planung**

Das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung bedeutet im Zusammenhang mit anderen Vorschriften, dass Außenentwicklungen nachrangig zu behandeln sind. Dabei besitzt die Innenentwicklung eine bestimmte „Privilegierung“. Eine Erleichterung der Innenbereichsvorhaben hat evidente ökologische und städtebauliche Vorteile gegenüber Außenentwicklungen, Vergrößerungen der Siedlungsräume oder Zersiedelungen der Landschaft.

Der Regierungserlass zum BauGB 2007 hebt in diesem Zusammenhang hervor, dass die heutige Stadtentwicklung die Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die Städte, auf die Wiederherstellung und Sicherung funktionsfähiger, urbaner Stadtzentren und –quartiere sowie die zügige Durchführung notwendiger Anpassungsmaßnahmen erfordere und dass hierzu insbesondere die Grundlagen dafür geschaffen werden sollen. Hierzu diene § 13a BauGB. Die konkrete Ausführung des Begriffs der Innenentwicklung ist planerische Aufgabe, bei der die Städte und Gemeinden aus ihrer Verantwortung für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebiets Gestaltungsräume dabei hat, dass, was Innenentwicklung für das Gemeindegebiet bedeutet, im Rahmen der Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB auszuformen.

Der Begriff der Innenentwicklung i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB bezieht sich also auch auf die sog. „Außenbereiche im Innenbereich“, also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 BauGB ergebende Gründe entgegenstehen. Dazu gehören auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen, auch wenn zweifelhaft sein könnte, dass sie noch einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil darstellen. Entscheidend ist vielmehr, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht oder nicht mehr baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht.

Mit Blick auf den hohen Bedarf an innerstädtischen Wohnflächen und als Beitrag zur Innenentwicklung soll auf dem brachliegenden Gelände in Weiterführung der bestehenden Wohnbebauung ein neues Wohnquartier entwickelt werden. Durch die geplante Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und zur Sicherung der Bestandsgebäude möchte die Stadt regulierend in den sensiblen Bereich des Stadtkerns steuernd eingreifen.

Aufgabe der Stadt ist es die Bereitstellung von Bauland zu gewährleisten, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen und Gewerbeeinrichtungen zu ermöglichen. Um die Nachfrage des Wohnbedarfs zu decken, ist die Entwicklung der Stadt Mahlberg zu sichern und auszubauen. Die Entwicklung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass die Bevölkerung der Stadt Mahlberg immer weiter zunimmt. Um diesen Trend nicht entgegen zu wirken und angemessener Wohnraum der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, wird ein Bebauungsplan „Bromergasse - West“ mit einem Wohngebiet entwickelt. Ein weiteres Ziel der Stadtsanierung ist es, die Gewerbebrache einer Wohnnutzung zuzuführen.

Bevölkerungsstand 2001 bis 2012, voraussichtlicher Bevölkerungsstand und Entwicklungskorridor bis 2030 (mit Wanderungen)

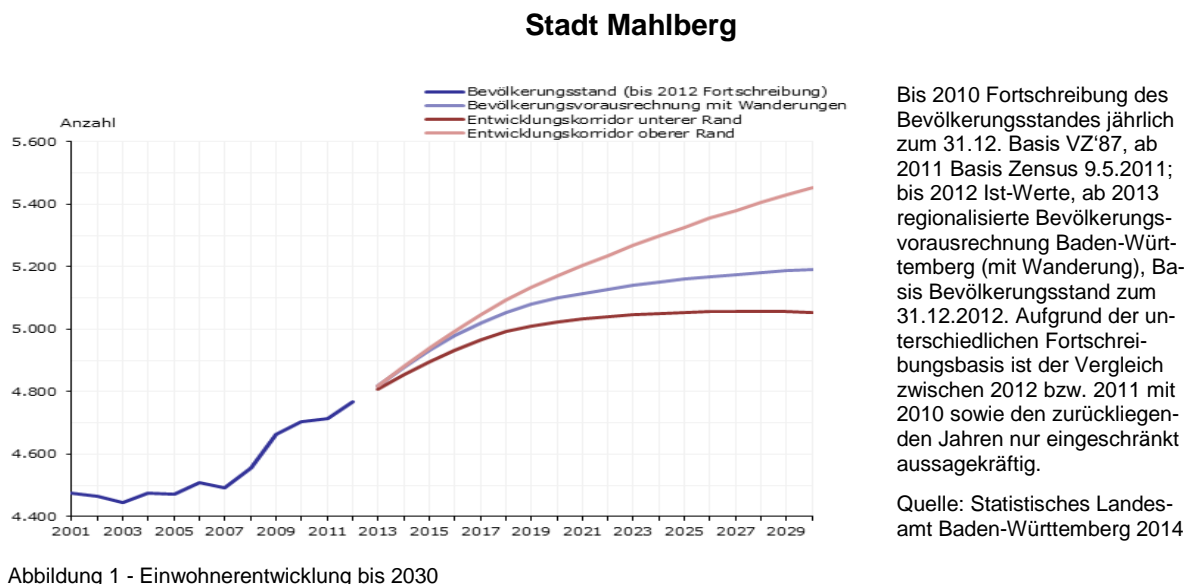


Abbildung 1 - Einwohnerentwicklung bis 2030

## 2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Hierzu wurde durch das Büro „Faktor Grün“, Landschaftsarchitekten aus Freiburg, eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt und liegt als Anlage 4 dem Bebauungsplan bei. Für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten wurde eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der genannten Arten (CEF-Maßnahme) sind nicht notwendig. Generell ist jedoch strengstens darauf zu achten, dass Rodungsarbeiten an Gehölzen in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotsbestände zu vermeiden.

## 2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und steht somit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Bauliche Anlagen sollen jedoch grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauausführung und spätere Nutzung in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

## 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der 0,8 ha (8.000 m<sup>2</sup>) große Geltungsbereich wird umschlossen von innerstädtischen Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung. Im Nordosten grenzt die Stadthalle an.

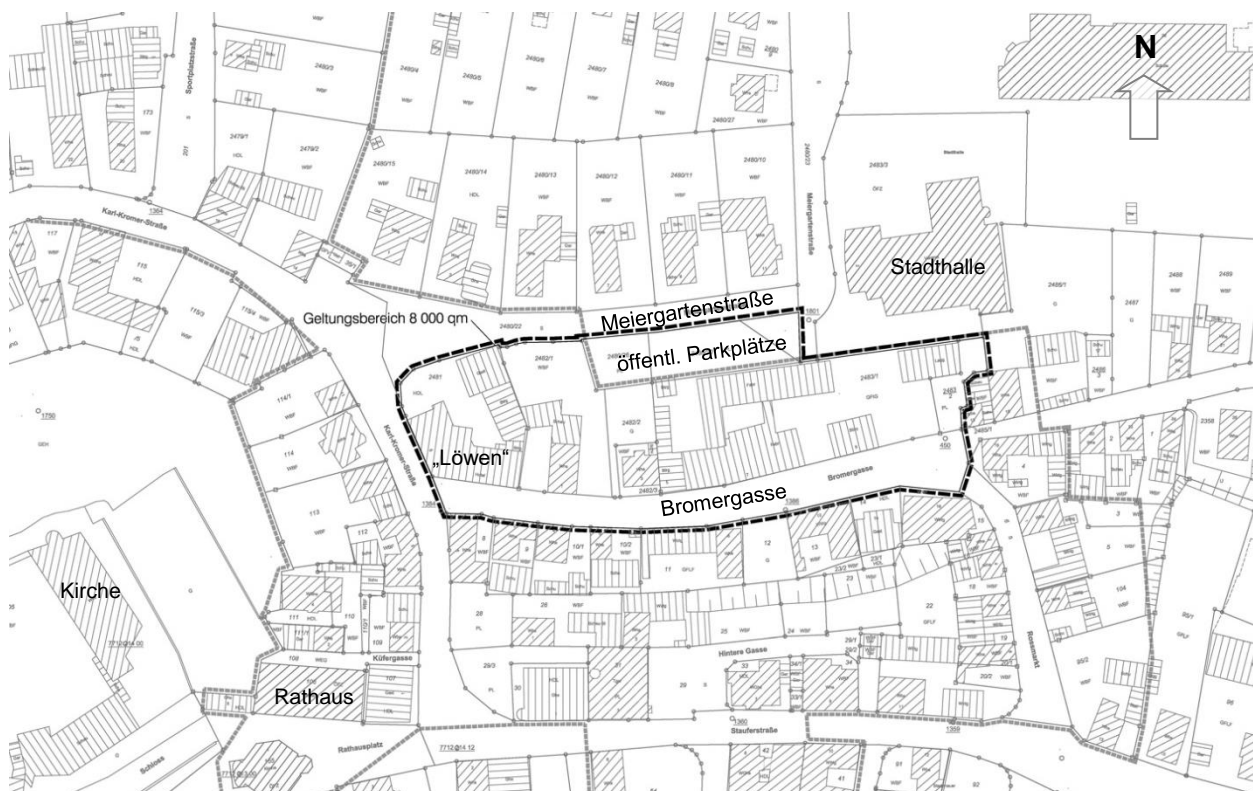


Abbildung 2 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

#### Flurstücksnummern und Nutzung

2481	- Gasthaus „Löwen“ („La Melina“) (seit 12/2017 leerstehend)
2482/1	- Wohnhaus (Bromergasse 1)
2482/2	- Wohnhaus (Bromergasse 3)
2480/26	- Stellplätze / begrünte Böschung
2483/1	- Gelände der ehem. Knopffabrik
2480/20	- Stellplätze / begrünte Böschung
2483/2	- unbebaut (Fußverbindung Stadthalle <> Bromergasse)



## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Mahlberg, unweit vom Rathaus entfernt an der Straße „Bromergasse“ und ist gekennzeichnet durch bereits umgebende bestehende innerstädtische Wohnhäuser. Derzeit befinden sich auf dem Gelände eine verlassene Knopffabrik, zwei Einfamilienhäuser und ein seit Dezember 2017 leerstehendes saniertes Gasthaus und Restaurant (ehem. „Löwen“).



Abbildung 3 - Luftbild des Plangebiets Bromergasse –West (Geltungsbereich schematische Darstellung)

### 3.2.2 Nutzungen

Die Grundstücke der ehem. Knopffabrik im Plangebiet werden nicht genutzt und sind durch Wildwuchs gekennzeichnet. Das Gelände des Gasthauses „Löwen“ hat einen neuen Besitzer, der das Gasthaus in den letzten Jahren umfangreich saniert hat.

### 3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in Privatbesitz sowie auch in Gemeindehand.

### 3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände, das im nördlichen Bereich zur „Meiergartenstraße“ einen Abhang / Böschung aufweist (bis zu 4 m Höhenunterschied).

### 3.2.5 Erschließung

Über die Straße „Bromergasse“ im Süden und der „Meiergartenstraße“ im Norden ist das Plangebiet bereits angebunden.

### 3.2.6 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der Straße „Bromergasse“ verlegt. An diesen Leitungen wird das Plangebiet angeschlossen.



### **3.2.7 Bodenbelastungen, Bodenbeschaffenheit und Bergbau**

#### **Bodenbelastung**

- Altstandort „Knopffabrik Fa. Novak“, Bromergasse 5-9, Flurstück-Nr. 2483/1, Obj.-Nr. 05420

Die Fläche wurde nach Durchführung von Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen am 7. März 2015 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf dem Beweismiveau "BN 5". hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspaths "Boden - Grundwasser" in "B = Belassen zur Wiedervorlage", Kriterium "Entsorgungsrelevanz" eingestuft.

Durch die Ausräumung des Geländes der ehem. Knopffabrik, wurde mit den zuständigen Behörden der Abriss abgestimmt. Im Zuge des Abbruchs der ehem. Knopffabrik wurde eine Bodenverfüllung vorgenommen. Altlasten wurden somit entsorgt. Das Gelände ist seit Anfang 2017 ausgeräumt.

#### **Bodenbeschaffenheit**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich holozäner Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtungen) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

#### **Bergbau**

Auf Flurstück Nr. 2483/1 befindet sich ein unterirdischer Eiskeller der ehem. Gaststätte Prinzen. Der Keller wurde 1995 dem ehemaligen Landesbergamt im Rahmen der Erfassung stillgelegter Bergwerke und sonstiger künstlicher Hohlräume von der Gemeinde Mahlberg gemeldet. Nähere Informationen über die genaue Lage, Ausdehnung und den Zustand des Kellers liegen dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nicht vor.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ab. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten untertägigen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 – Landesbergdirektion (LBD).

Vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind die potentiellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten nicht.

Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.

### **3.2.8 Denkmalschutz**

#### **Denkmaleigenschaften des Ökonomiegebäudes Bromergasse 5 – 9 (ehem. Knopffabrik)**

Nach Einschätzung des Regierungspräsidiums Freiburg - Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen mit Schreiben vom 28.11.2013, handelt es sich bei dem oben genannten Objekt nicht um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG.

Die Außenwände sind zu großen Teilen in Backstein bzw. Kalksandstein aufgemauert. Die Grundriss-Struktur des Ökonomiegebäudes ist nicht mehr erkennbar, da es für Lagerzwecke umgebaut wurde. Holzständer sind z.T. durch Eisenträger ersetzt und neue Decken eingezogen worden.

Der Verdacht, dass es sich bei dem Ökonomiegebäude eventuell um eine Zehntscheune handeln könnte, hat sich nicht bestätigt. Im Urkataster wurde festgestellt, dass es sich um ein Ökonomiegebäude eines Gehöfts handelt, dessen Wohnhaus nicht mehr vorhanden ist. Weitere (Natur-)Denkmale sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Gelände der ehem. Knopffabrik wurde daher Anfang 2017 ausgeräumt und für eine neue Bebauung vorbereitet.

Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

- **Bromergasse 1** (Flstnr. 0-2482/1)  
Winkelgehöft 18. Jahrhundert. Wohnhaus eingeschossig, Satteldach, rückwärtig anschließend Ökonomiegebäude. Der Hof wird durch einen Schopf abgeschlossen.  
(Sachgesamtheit)

Bei Veränderungen am Kulturdenkmal ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

### **3.2.9 Natur | Landschaft | Umwelt**

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regionalbedeutsame Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatSchG BW sind daher nicht erforderlich. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des ausgewiesenen Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“.

Waldflächen oder auch landwirtschaftlich genutzte Fläche sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

### **3.2.10 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

### **3.2.11 Gewässer**

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

### **3.2.12 Immissionsbelastungen**

#### Immissionen der angrenzenden Stadthalle

Durch die Nähe zum Veranstaltungsort „Stadthalle“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Heine + Jud durchgeführt und die Schallimmissionen bewertet.

Die maßgebliche Lärmbelastung, die im Plangebiet zu erwarten ist, wird durch die Nutzung der nordöstlich angrenzenden Stadthalle verursacht. Die Stadthalle wird in der Regel für Schulsport tagsüber und Breitensport in den Abendstunden genutzt.

Daneben finden über das Jahr verteilt gelegentlich Veranstaltungen wie Seniorentreffen, Flohmärkte, Blutspende etc. im Tagzeitbereich statt.

Für Feierlichkeiten, die bis nach 22 Uhr andauern, wird größtenteils das Foyer, „Versammlungsraum I“ vermietet, zumeist an Privatpersonen („runde“ Geburtstage usw.). Bei größeren Veranstaltungen, wie dem Konzert des Musikvereins oder der Schulabschlussfeier, werden die Stadthalle und das Foyer (Turnhalle + Bühne, großer Saal, Versammlungsraum I, kleiner Saal) verwendet. Der große Saal fasst ca. 400 Personen und der kleine Saal bietet ca. 80 bis 100 Personen Platz. Für die angrenzenden geplanten Mehrfamilienhäuser ergeben sich somit Festsetzungen, um die Lärmwerte eines allgemeinen Wohngebiets einzuhalten und um ein gesundes Wohnumfeld in der Stadtmitte zu erzielen (vgl. Ziffer 6.5).

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit gelten für den gesamten Geltungsbereich die Bestimmungen des § 34 BauGB. Danach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Darüber hinaus sind die Anforderungen des Sanierungsgebiets „Mahlberg / Kernstadt“ maßgeblich für die Beurteilung von Bauanträgen.

Bisher existiert kein rechtswirksamer Bebauungsplan und das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Stadt müsste daher nach § 34 BauGB Bauvorhaben genehmigen, die Nutzungskonflikte erzeugen können und den Zielen der Planung widersprechen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Schaffung des Planungsrechtes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 4.2 Raumordnung

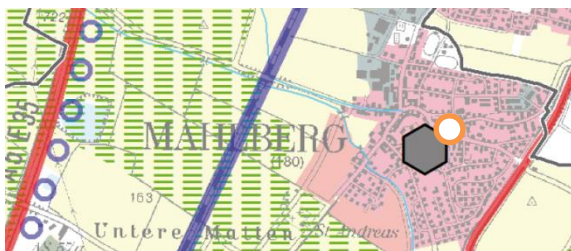


Abbildung 4: Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Rechtskraft vom 22.09.2017 (Auszug)

Der Planbereich befindet sich östlich der Ortsmitte des Siedlungsbereichs der Stadt Mahlberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der nachrichtlich übernommenen Fläche für „Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet“ und steht somit den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

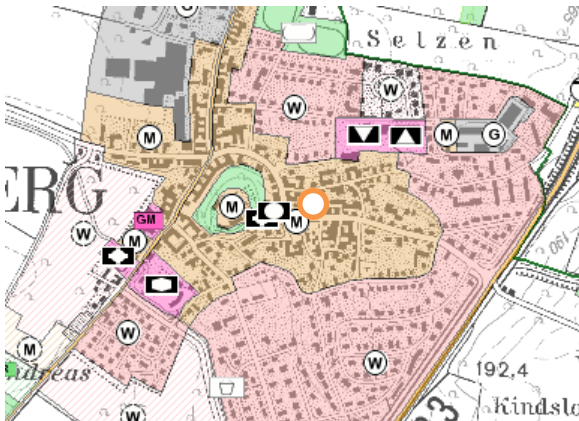


Abbildung 5 - Flächennutzungsplan der VVG Ettenheim (Auszug)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Änderung des Bebauungsplans sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu beachten.

Im FNP ist der Planbereich als Mischfläche dargestellt. Im Plangebiet wird ein allg. Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des FNPs in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der FNP wird im

Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Vorgabe wird durch die Änderung des Bebauungsplanes eingehalten.

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB kann jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen.

## Teil B Planungsbericht

### 5. Städtebauliches Konzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2013 verdeutlicht der Gesetzgeber, dass sich zukünftig die Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung verstärkt auch auf den Siedlungsbestand ausrichten sollen, um eine die Siedlungsexpansion durch Flächeninanspruchnahme zu minimieren und stattdessen die Attraktivität und Lebensqualität in den Innenstädten, Ortskernen und Bestandsgebieten durch eine verträgliche Nachverdichtung zu stärken. Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Bromergasse - West“ wird dieses vom Gesetzgeber ausgegebene Ziel verfolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebauliche Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird. Die Planung entspricht dem im Baugesetzbuch definierten Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Durch die vorliegende Planung wird gesichert, dass die künftigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt.

In diesem Teil der Stadtmitte hat sich nach Ende der primären gewerblichen Nutzung ein Trend zum Wohngebiet hin entwickelt. Daher soll auf dem Gelände der ehem. Knopffabrik ein Wohnstandort mit Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Durch seine innerstädtische und dennoch ruhige Lage in der Nähe des Rathauses bietet das Gelände einen attraktiven Standort für Wohngebäude.

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Entwicklungspotential zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb des Stadtgebietes von Mahlberg auszuschöpfen und attraktive Wohnbauflächen in der Stadtmitte zu schaffen. Ein weiteres Ziel ist es, durch die Stadtsanierung die Gewerbebrache auszuräumen (wurde Anfang 2017 realisiert).

Die angestrebte Entwicklung der Fläche bietet durch die Art und das Maß der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie der sich an die Siedlung anschließenden Freiflächen die ideale Voraussetzung zur Ansiedlung von Wohnbebauung. Die neue Wohnbebauung soll sich in Art und Maß an die vorhandene Bebauung anlehnen.

Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich das Gasthaus „Löwen“ und zwei Einfamilienhäuser an der Bromergasse 1 und 3. Durch den Bebauungsplan werden diese rechtlich gesichert und die Entwicklung der Grundstücke planerisch steuerbar.

## **5.2 Städtebauliches Konzept**

### **5.2.1 Leitbild**

Das Plangebiet hat einen räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang, der durch den Wandel von Gewerbebetrieben hin zu Wohnnutzung geprägt ist. Es bestehen gewerbliche Leerstände, während gleichzeitig in den vergangenen Jahren die Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt stetig steigt.

Entwickelt werden soll ein allgemeines Wohngebiet mit einem hohen Wohnwert. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen in Form von überwiegend Mehrfamilienhäusern werden ergänzt und fortgeschrieben. Auf eine Durchgrünung des Baugebiets mit öffentlichen Grünflächen wird verzichtet.

Der in zentraler Lage gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bromergasse - West“ ist Bestandteil des Sanierungsgebiets „Kernstadt“ und unterliegt auch der Stadtgestaltungsatzung (vgl. Ziffer 7).

Neben der Funktion als Gasthausstandort spielt die Wohnfunktion eine wichtige Rolle für die Attraktivität des Quartieres. Gerade an dieser städtebaulich sensiblen zentralen Lage Mahlbergs gilt es, das bestehende diffizile Gleichgewicht zwischen den Nutzungen zu stabilisieren und dauerhaft zu sichern. Der Bebauungsplan soll daher innerstädtischen Wohnraum aktivieren, sichern und das lebendige kommerzielle Ortszentrum weiterentwickeln und gegenüber konkurrierenden Standorten erhalten.

Mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet wird einer geordneten wirtschaftlichen Entwicklung Rechnung getragen und eine innerstädtische Struktur gestärkt. Ziel ist es, das Gebiet als attraktives Wohnquartier städtebaulich, gestalterisch, vor allem aber nutzungsstrukturell zu stärken und gleichzeitig die Wohnnutzung zu sichern. Aus diesem Grund werden städtebaulich unverträgliche Nutzungen, die Verdrängungs- und Umwandlungsprozesse auslösen oder begünstigen, ausgeschlossen bzw. auf ein verträgliches Maß eingeschränkt.

Dennoch besteht auf Grund der mit in den letzten Jahren erfolgten Sanierungsmaßnahmen verbundenen Aufwertung des Gebietes ein hoher Umwandlungsdruck auf die vorhandene Wohnnutzung bzw. der ehem. Knopffabrik. Dieser Umwandlungsdruck wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Anwendung der städtebaulichen Sanierungsziele, die den Erhalt und die Fortentwicklung der Wohnnutzung vorsehen, über den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt abgefangen.

### Gelände Gasthaus „Löwen“

Das bestehende Gasthaus an der „Bromergasse“ / „Karl-Kromer-Straße“, soll beibehalten werden. Dabei soll insbesondere der klassische innerstädtische Hotelcharakter in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und Stadtkern erhalten bleiben, der geprägt ist von Kurzzeitgästen. Die Stadt hat auch keine Einwände gegen eine maßvolle Vergrößerung des Hotels. Das sich etablierte Gasthaus stellt keine Beeinträchtigung für die Umgebung dar und es ist nicht davon auszugehen, dass es sich negativ auf die neuen Wohnbauten auswirken wird.

Der Eigentümer des Gasthaus „Löwen“ hat dieses im Jahre 2016 umfangreich saniert.

Folgende wesentliche Änderungen wurden geplant und schrittweise umgesetzt:

- Allgemein:

Das Gebäude bleibt in seinen wesentlichen Bestandteilen erhalten, die Fassade wird nicht verändert. Auf dem Innenhof entsteht ein kleiner Kinderspielplatz, Stellplätze und eine überdachte Fahrradabstellfläche.

- Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss wird das ehemalige Restaurant mit Küche zu einem kleinen Café mit Frühstücksbuffet umgebaut. Als Zielgruppe des Cafés werden Familien mit Kindern, Senioren, Gäste aus Mahlberg und der Umgebung genannt. Weiterhin ist ein Büro geplant mit eigenem Bad/WC und Küche, das auch für Seminare genutzt werden soll.

- Obergeschoss und Dachgeschoss:

Die bestehenden kleinformigen Hotelzimmer werden zu Wohnungen umgebaut. Die bestehenden Flure, Treppen, Dächer, Gauben und Fenster werden nicht verändert, lediglich für 2 Wohnungen werden kleine Dachloggien eingebaut (diese sind zum Innenhof ausgerichtet).

Nach den Umbau- und Sanierungsarbeiten entstehen 1 Fünfstückwohnung, 2 Vierstückerwohnungen und 3 Dreistückerwohnungen.

Weiterhin bleiben 4 ehemalige Hotelzimmer mit Dusche und Bad als Ferienwohnungen erhalten.

- Kellergeschoss:

Die Räume bleiben erhalten und werden teilweise saniert. Es handelt sich dabei in erster Linie um allgemeine Nutzflächen und Abstellräume. Der bestehende Weinkeller bzw. die Kellerbar bleibt im Privatbesitz und soll überwiegend zu Lagerzwecken genutzt werden.

### Gelände der ehemaligen Knopffabrik

In der Bromergasse sollen auf dem ehemaligen Gelände der Knopffabrik zwei barrierefreie Mehrfamilienhäuser für Jung und Alt in urbaner Umgebung mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit entstehen. Die leerstehenden Gewerbebauten auf dem Gelände wurden im Zuge der Neuentwicklung herausgenommen, um das Gelände in seiner Gesamtheit neu herzustellen und eine typische Innenstadtbauweise realisieren zu können. Die Ausräumung und Abriss der bestehenden Gebäude wurde Anfang 2017 durchgeführt.

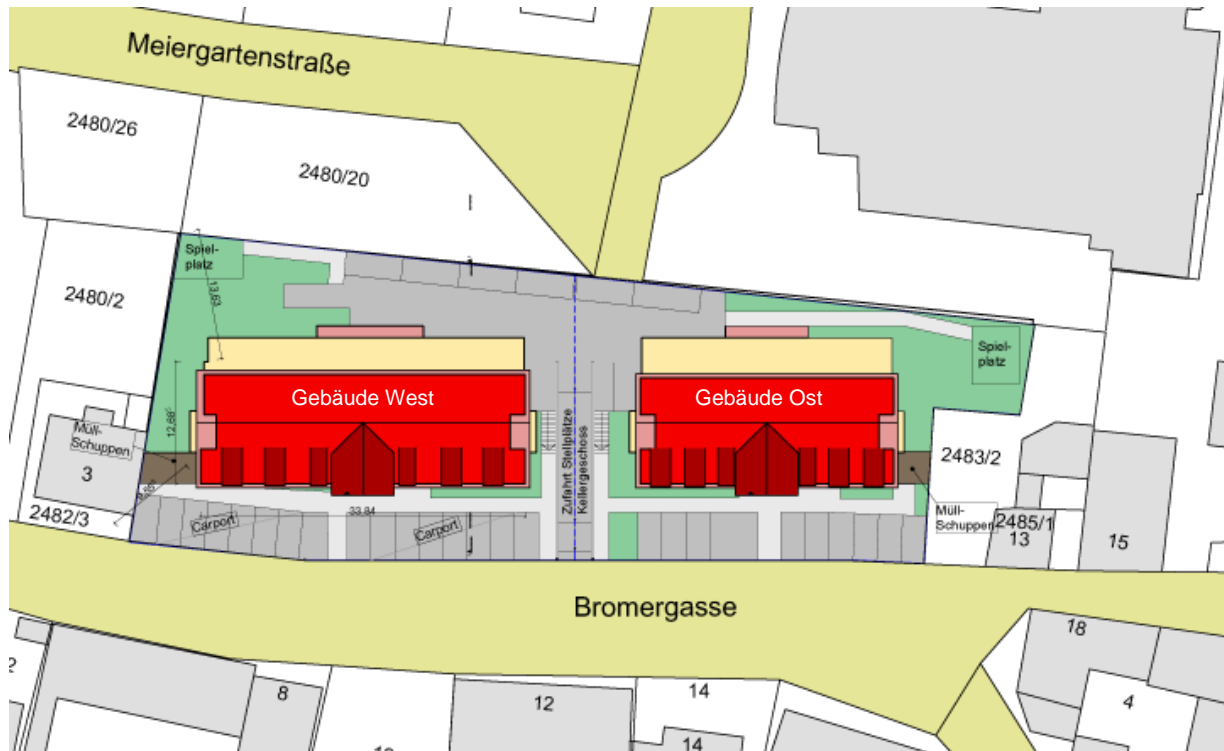


Abbildung 6 - Planung, Bauleitung Architekturbüro Dipl. Ing. Wolfgang Poll, Freiburg 07/2017

## 5.2.2 Sektorale Konzepte

### Baulich-räumliches Konzept

Die Bebauung der umliegenden Wohngebäude wird durch drei- bis viergeschossige Bauweise geprägt. Überwiegend wird die Bebauungsstruktur durch innenstadttypische mehrstöckige Mehrfamilienhäuser geprägt. Diese Bebauungsstruktur soll mit der neuen Bebauung weiterhin harmonisieren und die neue Bebauung auf vier Geschosse (im WA2) begrenzt werden.





Abbildung 7 - Gebäude West (Grafik Architekturbüro Dipl. Ing. Wolfgang Poll, Freiburg 07/2017)

### Verkehrskonzept

Der verkehrliche Anschluss erfolgt über die Straße „Bromergasse“. Der Neubau von weiteren öffentlichen Straßen ist nicht vorgesehen und auch nicht notwendig, da der Geltungsbereich von den vorhandenen Straßen komplett erschlossen wird.

## **6. Planinhalte und Festsetzungen**

### **6.1 Bebauung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage im Stadtgebiet wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### WA1 – Gasthaus Löwen und Bestandsgebäude

Auf Grund des bestehenden Gasthauses soll dieses auf dem Grundstück rechtlich gesichert und die gewachsene Eigenart berücksichtigt werden. Daher ergeben sich der im § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten folgende Abweichungen.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Auf Grund des Mangels an Parkplätzen im dichten Stadtkern werden lediglich Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit jeweils weniger als 20 Betten zugelassen.

Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen und von den im § 4 Abs. 2 BauNVO Anlagen für soziale und sportliche Zwecke hier ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss wird begründet mit dem höheren Flächenverbrauch dieser Nutzungen, auch hinsichtlich der Stellplätze, der zu einer Unverträglichkeit mit dem geplanten durchgrünten Plangebiet führt sowie mit dem höheren Störfaktor des im privaten Besitz befindlichen Gasthauses.

#### WA2 – ehem. Knopffabrik

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes können neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch Läden und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Auch wenn zu erwarten bzw. geplant ist, dass überwiegend Gebäude zu Wohnnutzungen errichtet werden, sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein.

Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen hier ausgeschlossen werden. Der Ausschluss wird begründet mit dem höheren Flächenverbrauch dieser Nutzungen, auch hinsichtlich der Stellplätze, der zu einer Unverträglichkeit mit dem geplanten durchgrünten Plangebiet führt sowie mit dem höheren Störfaktor im Gegensatz zur Wohnbebauung.

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Die geplante Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht damit der umliegenden Nutzung, so dass gebietsübergreifende Beeinträchtigungen durch Immissionen nicht zu erwarten sind.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) sowie die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) bestimmt.

#### Grundflächenzahl

- WA1

Für den Bereich „Gasthaus Löwen“ (WA 1) wird die Grundflächenzahl auf 0,5 angehoben. Das Gebäude ist über die Jahrzehnte entstanden und wurde im Jahr 2016 saniert. Ein Teil- oder Komplettabbruch des Hotelgebäudes wirkt sich negativ auf die angedachte Nutzungsart aus und ist daher ökonomisch und städtebaulich nicht vertretbar. Die Belange der Baukultur des geschichtlichen Gebäudes sollen auch weiterhin unberührt bleiben. Alleine durch die Nähe zum Rathauses und des Stadtkerns hat das Gasthaus eine hohe städtebauliche Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Punkt 5 BauGB). Da in diesem Bereich auch keine dauerhafte Wohnnutzung vorherrscht, kann die GRZ auf 0,5 angehoben werden. Die Überschreitung der GRZ wird auch begründet durch die bauliche Dichte des Bestandes. Die Vollgeschosse orientieren sich am Bestand und werden auf drei Vollgeschosse (III) festgesetzt.

Durch die GRZ von 0,5 wird es im Prinzip möglich sein, dass die privaten Grundstücke der Bromergasse 1 und 3 (Flst.-Nr. 2482/1 und 2482/2) dichter bebaut werden könnten, wird aber durch die am Bestand angepassten Baufenster nicht ermöglicht.

- WA2 – ehem. Knopffabrik

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 entsprechen dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt, und wird für die Teilfläche WA 2 eingehalten. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im WA1 und WA2 mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v. H. überschritten werden.

### Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA1 mit drei sowie im WA2 mit vier festgesetzt. Das bedeutet, dass beispielsweise das Dachgeschoss zwar genutzt werden kann, aber kein weiteres Vollgeschoss entstehen darf.

### Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Firsthöhe und die Traufhöhe festgesetzt, die sich in den beiden Teilbereichen unterscheiden. Im WA1 orientieren sich die Werte am Bestand, hingegen sich die Werte im Teilbereich WA2 an der Planung sowie an der umgebenden Bebauung orientieren. Als unterer Bezugspunkt wird jeweils die Höhe des Straßenrands der Bromergasse bestimmt, gemessen in der Gebäudemitte.

## **6.1.3 Bauweise**

### WA1

Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. Durch die Ausweisung der Baufenster sind allerdings solche Gebäudelängen nicht zu erreichen und aus städtebaulicher Sicht auch nicht gewünscht. Die bestehenden Gebäude des Gasthauses „Löwen“ und Wohnhaus Bromergasse 3 grenzen direkt an den östlichen Grundstücksgrenzen an. Allerdings werden durch die Ausweisung der Baufenster auf den Nachbargrundstücken die Mindestabstandsflächen (gem. LBO) eingehalten. Die festgesetzten Baufenster können nicht ohne eine vom Grundstücksnachbar zu übernehmende Baulast neu bebaut werden. Für den Bereich WA1 wird daher eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, um eine Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze zu ermöglichen bzw. die bestehende Bebauung rechtlich zu sichern.

### WA2

In Verbindung mit den festgesetzten durchgehenden Baufenstern im WA2 könnten Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden. Aus diesem Grund wird hier eine abweichende offene Bauweise (ao) festgesetzt und die maximale Gebäudelänge auf 36 m reduziert.

Der Zusatz „offen (o)“ wird in diesem Fall mit aufgenommen, um eine eindeutige Unterscheidung zum WA1 aufzuzeigen. Auf dem Gelände der ehem. Knopffabrik soll von vornherein klargestellt werden, dass die abweichende Bauweise sich nicht nur die Gebäudelänge bezieht, sondern dass hier die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten sind. Derzeit endet das Baufenster auf dem Grundstück Flrst.-Nr. 2483/1 direkt an der Grundstücksgrenze Flrst.-Nr. 2483/2. Die Grundstücke sind im privaten Besitz desselben Eigentümers. Die Flurstücksnummern werden zusammengelegt und somit werden die Grenzabstände zukünftig wieder eingehalten. Eine Ausweisung von Baugrenzen sind auf dem Grundstück Flrst.-Nr. 2483/2 ohnehin nicht vorgesehen.

Durch diese Einschränkung der maximalen Gebäudelänge soll sich auch die neue Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen.

## **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien (im Bereich WA1) festgesetzt.

Die Baulinie entlang des Cafés „La Melina“ an der Bromergasse und Karl-Kromer-Straße soll die Bebauung und somit die wichtige Raumkante im Kreuzungsbereich sichern.

Für WA1 und WA2 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Klargestellt wird außerdem, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberhalb der Geländeoberfläche gelten.

## 6.2 Verkehr

### 6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Bromergasse“. Über diese ist auch die Bundesstraße 3 (B 3) in östlicher Richtung erreichbar.

### 6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze im WA2 wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Mahlberg hingewiesen, wonach pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

Der Zusatzverkehr im Teilbereich WA2 wurde auf Basis der Studie „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung“, Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden, 2000, prognostiziert:

Wohneinheiten (WE)		13
Einwohner (E)	2,4 E/WE	31
Anzahl der Wege	3,8 Wege pro E und Tag	119
Anteil MIV	70% Anteil der Kfz-Fahrten	83
Pkw-Besetzungsgrad	1,2 Personen/Pkw	69
<b>Kfz-Aufkommen Einwohner</b>		<b>69</b>
Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E	8
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	2
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	3
<b>Kfz-Aufkommen pro Tag gesamt</b>		<b>82</b>

Bei einer angenommenen Tag- und Nachtverteilung des Kfz-Verkehrs von 95 % am Tag und 5 % in der Nacht ergibt dies tagsüber eine Verkehrsmenge von etwa 5 Kfz je Stunde.

### 6.2.3 Ruhender Verkehr

Im Straßenraum werden keine Parkmöglichkeiten ausgewiesen. Die Parkplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken angelegt. Entlang der Straße werden ca. 27 Parkplätze (inkl. Besucherparkplätze) angelegt. Auf der gegenüberliegenden Seite sind bereits öffentliche Parkplätze auf dem Gehweg angelegt.

Das Gasthaus hat bereits durch seinen Bauantrag seine geforderten Stellplätze nachgewiesen. Diese befinden sich im Innenhof auf dem Gelände und auf dem gegenüberliegenden Grundstück Flst.-Nr. 114/1.

Des Weiteren befinden sich entlang der Meisenstraße 22 öffentliche Parkplätze. Diese werden im Bebauungsplan rechtlich gesichert und die Fläche als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Öffentliche Parkfläche“ gem. Ziffer 6.3 PlanZV ausgewiesen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden diese Parkplätze mit berücksichtigt und die Immissionen berechnet (vgl. Ziffer 5.1.2 u.a. der schalltechnischen Untersuchung).

#### **6.2.4 Fußgänger und Radfahrer**

Fußgänger und Radfahrer können weiterhin den bestehenden Fußweg der „Bromergasse“ benutzen. Der Gehweg entlang der geplanten Wohngebäude ist sehr schmal ausgebildet. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein breiter und gut ausgebauter Gehweg, der auch von Radfahrern benutzt werden kann.

### **6.3 Technische Infrastruktur**

Da der Geltungsbereich bereits baulich entwickelt ist und lediglich eine Sicherung der vorhandenen Nutzung erfolgt, ist von einer Erschließung mit allen notwendigen Medien auszugehen.

Für Erweiterungen von Versorgungseinrichtungen stehen in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend Flächen zur Verfügung.

#### **6.3.1 Energieversorgung**

Das Plangebiet wird bereits über die Straße „Bromergasse“ mit elektrischem Strom versorgt. Das Energieversorgungsunternehmen Netze BW als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die bestehenden Gebäude auf den Flurstücken 2481, 2482/1 und 2482/3 sind über Netzan-schlussleitungen mit Erdgas versorgt.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der „Netze BW GmbH“ beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der „Netze BW GmbH“ zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

#### **6.3.2 Trinkwasser**

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet weiterhin angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen sind in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt.

#### **6.3.3 Entwässerung**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt über das bestehende Trennsystem in der „Meiergartenstraße“.

##### Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Das Schmutzwasser wird über vorhandene Medienleitungen im WA1 bzw. neu errichtete Leitungen im WA2, in die Meiergartenstraße abgeleitet.

##### Ableitung der Oberflächenabflüsse

Eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist nicht möglich. Das anfallende Regenwasser wird dem Trennsystem in der „Meiergartenstraße“ zugeführt.

##### Behandlung der Oberflächenabflüsse

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Baugebietes „Bromergasse - West“ als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

#### **6.3.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Mit Schreiben vom 18.10.2017 wird durch die Deutsche Telekom bestätigt, dass die neu geplanten Gebäude mit den vorhandenen Netzreserven in der Bromergasse versorgt werden können.

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

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

### **6.4 Schutz, Pflege und Entwicklung**

#### **6.4.1 Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

#### **6.4.2 Beleuchtung**

Die negativen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt sind in vielen Untersuchungen belegt und dargestellt worden. Vor allem die durch das Licht angelockten Insekten vermögen meist nicht, dem Bannkreis einer solchen Lichtquelle zu entkommen. Sie umflattern die Lichtquelle oder angestrahlte helle Flächen bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massive Nachtjägerkonzentrationen (z. B. Zwerg-, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus) zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Aus Gründen des Artenschutzes ergeben sich weitere Probleme, werden doch zahlreiche besonders und streng geschützte Arten, insbesondere Nachtfalter (*Lepidoptera part.*), angelockt und dabei erheblich beeinträchtigt und/oder getötet.

Durch eine bedachte Leuchtkörperauswahl können die genannten negativen Effekte zu einem gewissen Teil vermieden werden. Zum Schutz der Wirbellosentiere ist es notwendig, eine geeignete Lampenkonstruktion auszuwählen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Lichtkonzentration auf die infrastrukturellen Einrichtungen. Eine Beleuchtung darüber hinaus ist sowohl energetisch, ökonomisch als auch ökologisch nicht wünschenswert. Eine Abstrahlung ins Umland oder gar nach oben soll unbedingt vermieden werden.

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen.

Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

#### **6.4.3 Versiegelung**

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken die Befestigung von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist.

Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchten Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

## 6.5 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bromergasse - West“ für den Bereich der ehemaligen Knopffabrik in Mahlberg kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Schallimmissionen zu ermitteln, die von der Nutzung der benachbarten Stadthalle (mit Foyer) auf die geplante Bebauung einwirken. Daneben sind die Schallimmissionen zu bestimmen, die von den öffentlichen Pkw-Stellplätzen innerhalb des Bebauungsplangebiets ausgehen.
- Zur Beurteilung der Situation wurden die DIN 18005, die 18. BImSchV sowie die TA Lärm herangezogen. Für das Bebauungsplangebiet wurden entsprechend der vorgesehenen Gebietsausweisung die Richtwerte denen eines allgemeinen Wohngebiets zugrunde gelegt. \*
- Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV1 (Sportnutzung der Stadthalle) für allgemeine Wohngebiete werden im Plangebiet bis 5 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten überschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Nutzung der Stadthalle für Veranstaltungen) für allgemeine Wohngebiete werden im Plangebiet bis 9 dB(A) tags und bis 27 dB(A) nachts überschritten.
- Schallschutzmaßnahmen sollen ausschließlich im Plangebiet entwickelt werden. Organisatorische Maßnahmen an der Stadthalle selbst bzw. im „Betriebsablauf“ der Stadthalle, wie das Schließen von Fensterflächen nachts oder Verladetätigkeiten ausschließlich im Tagzeitraum werden ausgeschlossen.

(\*Auszug: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bromergasse-West“ in Mahlberg, Heine und Jud, 06.10.2016)

Erster Ansatzpunkt für Schallschutzmaßnahmen ist meist das Fenster. Gerade wenn bei bereits vorliegenden Planungen nur geringe Überschreitungen des Innenraumpegels von 30 dB(A) festgestellt werden, sind zunächst die zum Öffnen vorgesehenen Fenster zu überprüfen. Der Innenraumpegel wird dabei maßgeblich von der Öffnungsfläche zwischen Fenster und Rahmen bestimmt. Oftmals bewirkt daher eine Verkleinerung der zu öffnenden Fensterfläche bereits eine ausreichende Pegelabnahme. Neben einer Veränderung der Fenstermaße oder der Verwendung von mehreren kleinen Fenstern ist auch eine Unterteilung der Fensterfläche unter Beibehaltung des ursprünglichen Gesamteindrucks möglich.

Eine einfache Möglichkeit, die Öffnungsfläche einzuschränken, stellen Öffnungsbegrenzer dar. Diese beschränken die Öffnungsweite zum Beispiel des gekippten Fensters von circa 10 – 15 cm im Normalfall auf bis zu 4 cm.\*



*\*minimale Öffnungsweite nach „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ sowie Merkblatt der obersten Bauaufsicht „Schalltechnisches Nachweisverfahren für teilgeöffnete Fenster“*

Eine weitere Lösung könnte bei bodentiefen Fenstern zum Beispiel die Teilung in Höhe einer gegebenen falls notwendigen Absturzsicherung sein. Hierbei wird der untere Fensterteil als Festverglasung ausgeführt, dadurch ist die zu öffnende Fensterfläche deutlich reduziert. Als Beispiel mit einer Fensterbreite von 0,8 m und höhe von 2,5 m sowie einer Unterteilung in einer Höhe von 1 m ergibt sich eine Reduzierung der Öffnungsfläche von circa 45 %. Als zu öffnendes Bauteil bieten sich bei großflächigen Verglasungen meistens die Türen an, gegebenen falls in Verbindung mit einem Öffnungsbegrenzer.

Alternativ können Fensterflächen auch vertikal geteilt werden. Als Beispiel kann die Fensterfläche in zwei Teile von je 0,4 m Breite geteilt werden, wovon nur ein Teil zu öffnen ist.

Bereits durch eine entsprechende Wahl der Fensterdimensionen sowie die Möglichkeit, Öffnungsbegrenzer für die Fenster einzusetzen, kann der Schallschutz auch bei teilgeöffneten Fenstern deutlich erhöht werden.

Für ein normales oder horizontal geteiltes Fenster bieten sich noch gute Möglichkeiten der Anbringung absorbierender Materialien an, wofür allerdings ein hoher Materialaufwand erforderlich ist. In vergleichsweise lauten Situationen stellt die einfachste Lösung sowohl in Bezug auf die Öffnungsfläche als auch die Anbringung von absorbierenden Laibungen und Stürzen eine oberhalb des Fensters vorgesehene „Lüftungsklappe“ dar

Weitergehende Maßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Vorbauten, Logien u.a. sind weitere Schallschutzmaßnahmen.

Zu den passiven Maßnahmen gehören im Übrigen neben der Dimensionierung der maßgeblichen Außenbauteile – insbesondere der Fenster – auch eine zweckentsprechende Grundrissorganisation, bei der z.B. die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienenden Räume von der Schallquelle abgewandt angeordnet werden. In jüngerer Zeit hat sich hierfür der Begriff der „architektonischen Selbsthilfe“ eingebürgert.

Welche Schallmaßnahmen genutzt werden sollen, wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Lärmwerte der TA Lärm bzw. der 18. BImSchV sind generell einzuhalten bzw. nachzuweisen.

Für eine angrenzende Bebauung ergeben sich somit nachfolgende Festsetzungen aus der schalltechnischen Untersuchung, die vorab mit der Gewerbeaufsicht abgestimmt wurden.

1. Schutzbedürftige Räume (alle Aufenthaltsräume) sind grundsätzlich an die lärmabgewandte Seite hin auszurichten. Werden schutzbedürftige Räume an der belasteten Fassadenseite vorgesehen (im zeichnerischen Teil als „SM1“ bezeichnet), sind die Außenbauteile so auszuführen, dass sie nur zu Reinigungs- und Wartungszwecken geöffnet werden können (z.B. durch Festverglasung, sog. „Hamburger Fenster“ oder Vorverglasung).
2. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der 18. BImSchV an den im Plan gekennzeichneten Fassaden eingehalten werden (z.B. durch eine Vorverglasung, verglaste Balkone, Wintergärten, etc.), kann von den o.g. Anforderungen an den Schallschutz abgewichen werden.

Hinweis: Die Nachweise sind auch im Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO zu erbringen.

## **7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

Zur Baugestaltung gilt die „Allgemeine Stadtgestaltungssatzung für die Altstadt Mahlberg“ vom 13. Mai 1977.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Straßen und Plätze Bromergasse, Roßmarkt, Stadtgrabenstraße, Lindenstraße, Hinter den Höfen, Wassergartenstraße, Unterburgstraße und Karl-Kromer-Straße.

In der Satzung werden Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, Farbgestaltung der Gebäude und zu Werbeanlagen getroffen. Nachfolgend werden die Regelungen der Dach- und Fassadengestaltung in Auszügen nachrichtlich aufgenommen.

Abweichend der Gestaltungssatzung werden angepasste Regelungen zu Dachneigungen von Nebenanlagen, Vorbauten und Stellplatzüberdachungen aufgenommen.

### **7.1 Dachgestaltung**

#### WA1

Für das allgemeine Wohngebiet WA1 gilt die „Allgemeine Stadtgestaltungssatzung für die Altstadt Mahlberg“ vom 13.05.1977.

#### WA2

Für das allgemeine Wohngebiet WA2 gilt, soweit unten nicht aufgeführte Abweichungen, die „Allgemeine Stadtgestaltungssatzung für die Altstadt Mahlberg“ vom 13.05.1977 auch für das allgemeine Wohngebiet WA2.

Die Dachneigungen von Dächern der Hauptgebäude werden durch die Gestaltungssatzung zu stark (§ 3 Abs. 1 Gestaltungssatzung) eingeschränkt und verhindern eine zeitgemäße und ggf. ökologische Ausgestaltung der Dachneigung.

Im WA2 sind daher für Hauptgebäude schräggeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 - 75 Grad zulässig.

Für Nebengebäude, untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Dachüberstände) und Dächer von überdachten Stellplätzen sowie Garagen werden abweichende Regelungen getroffen. Die Dachneigung beträgt max. 75 Grad. Somit ist auch die Ausbildung eines Flachdaches zulässig.

Zu den Dacheinschnitten nach § 3 Abs. 3 der Gestaltungssatzung ist die Anzahl für Mehrfamilienhäuser zu gering. Die Begrenzung wird aufgehoben.

Abweichend der Gestaltungssatzung § 4 Abs. 5 (Fassadengestaltung), können auch in Richtung der Bromergasse (Straßenfront) Balkone und Vordächer an Hauptgebäuden, insbesondere am Eingangsbereich, errichtet werden.

## **8. Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke**

Für den Geltungsbereich der „Bromergasse-West“ gilt die „Allgemeine Stadtgestaltungssatzung für die Altstadt Mahlberg“ vom 13. Mai 1977, wenn nicht durch die örtlichen Bauvorschriften abweichend geregelt.

Zusätzlich beschloss der Gemeinderat am 20.12.2007 „Auflagen zu Solarmodul auf Dachflächen im Historischen Ortskern“, die die Stadtgestaltungssatzung ergänzen.

Hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Mahlberg hingewiesen, wonach pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen sind.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Bodenordnung**

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlenungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht notwendig. In diesem Verfahren sind die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereits vorhanden.

### **9.2 Entschädigungen**

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

### **9.3 Kosten und Finanzierung**

Für die Erschließung des Baugebietes fallen keine Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an.

Die Versorgung der Wohnhäuser mit notwendigen Medienleitungen sowie die Ausbildung von Parkplätzen auf den Grundstücken fallen zu Lasten der Bauherren.

## **10. Flächenbilanz (wird noch ergänzt)**

<b>Bruttobauland</b>	<b>0,80 ha</b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen (Bromergasse)	etwa 0,17 ha	21,4%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa 0,63 ha</b>	<b>78,6%</b>

## 11. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3) 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)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

27. März 2018

Mahlberg, .....

.....  
Benz, Bürgermeister

Lauf, 05.03.2018 Jä

**ZiNK**  
INGENIEURE  
Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser