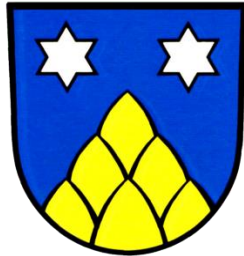


Stand: 05.03.2018
Fassung: Satzung

Anlage Nr. 2



Stadt Mahlberg
Ortenaukreis

Bebauungsplan **„Bromergasse - West“**

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 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 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1)

A1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit jeweils weniger als 20 Betten.

A1.1.2 Ausgeschlossen werden:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für soziale und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA2)

A1.2.1 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.

A1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

A1.2.3 Ausgeschlossen werden:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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 von Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.2.2 Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Gebäudemitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden örtlichen Verkehrsfläche.

A2.2.3 Die Traufhöhe (TH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

A2.2.4 Die Firsthöhe (FH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.3 Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A3 Bauweise

A3.1 Festgesetzt wird im allgemeinen Wohngebiet (WA1) eine abweichende Bauweise (a). Die Gebäude dürfen bis an die östliche Grundstücksgrenze heran errichtet werden.

A3.2 Festgesetzt wird im allgemeinen Wohngebiet (WA2) eine abweichende offene Bauweise (ao). Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 36 m betragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt und gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche.

A4.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist unverbindlich.

A6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

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

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-anteilarne Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. LED-Leuchten).
- A7.3 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als versickerungsfähiger Aufbau zulässig.

Hinweis:

Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen, die gemäß ‚Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen‘ von 1998 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) und des Arbeitsblattes ‚DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser‘ vom April 2005 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.

A8 Immissionsschutz

- A8.1 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.
- A8.2 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.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der 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)
- § 4 der 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)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

B1.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA1 gilt

- die „Allgemeine Stadtgestaltungssatzung für die Altstadt Mahlberg“ vom 13.05.1977.

B1.2 Für das allgemeine Wohngebiet WA2 gilt

- Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 bis 75 Grad sind zulässig.
- Für Nebengebäude, untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Dachüberstände) und Dächer von überdachten Stellplätzen sowie Garagen, ist eine Dachneigung von 0 bis 75 Grad zulässig.
- Die Begrenzungen zu Dacheinschnitten aus der Gestaltungssatzung werden aufgehoben.
- Balkone und Vordächer in Richtung Bromergasse können abweichend der Gestaltungssatzung, errichtet werden.
- Für alle weiteren Gestaltungsbelange gilt die „Allgemeine Stadtgestaltungssatzung für die Altstadt Mahlberg“ vom 13.05.1977.

Teil C Hinweise

C1 Denkmalschutz

C1.1 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.

C1.2 Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

- Bromergasse 1 (Flstnr. 0-2482/1)

Bei Veränderungen am Kulturdenkmal eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälen höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

C2 Bodenschutz/Altlasten

C2.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

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

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

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

C3 Baugrunduntersuchung

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

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

C4 Grundwasserschutz

- C4.1** Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz dem Landratsamt Ortenaukreis als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
- C4.2** Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

C5 Immissionen

In den abendlichen Ruhezeiten ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in den Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen, etc.) nicht ausgeschlossen (je nach Lage). Es wird empfohlen, diesen Umstand bei der Planung zu berücksichtigen.

C6 Nachrichtliche Übernahmen

- C6.1** Für den Geltungsbereich der „Bromergasse-West“ gilt die „Allgemeine Stadtgestaltungssatzung für die Altstadt Mahlberg“ vom 13.05.1977.
- C6.2** Zusätzlich beschloss der Gemeinderat am 20.12.2007 „Auflagen zu Solarmodul auf Dachflächen im Historischen Ortskern“, die die Stadtgestaltungssatzung ergänzen.
- C6.3** Hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Mahlberg hingewiesen.

27. März 2018

Mahlberg,

.....
Benz, Bürgermeister

Lauf, 05.03.2018 Jä

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

Planverfasser