

---

**Stadt Mahlberg**  
**Stadtteil Orschweier**

---

**Bebauungsplan „Ortskernerweiterung III“**


---

**Textliche Festsetzungen**

---

Inhalt:	Seite
<b>Rechtsgrundlagen</b>	
1 Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2 Örtliche Bauvorschriften	6
3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	10
Anhang: Pflanzenliste	

Mahlberg, den 27. Juni 06

  
Dietmar Benz  
Bürgermeister

Lauf, den 27. Juni 06 Kr/Zim/we

**ZiNK**  
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77884 Lauf · ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de



## ***Rechtsgrundlagen***

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichtungs- und Wohnungsbauland Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

# **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 15 BauNVO)

### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 BauNVO)

Als Ausnahme im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO können zugelassen werden, sofern nach Lage, Größe und Anzahl die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes gegeben ist:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Firsthöhe (FH) und der Traufhöhe (TH) der Gebäude sowie der Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzungen sind Höchstwerte.

### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan.

### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Plan.

### **1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO Abs. 1)*

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Straße in Fahrbahnmitte, gemessen in der Gebäudemitte.

Die Traufhöhe (TH) ist definiert durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die max. Firsthöhe (FH) ist der obere Abschluss des Daches.

### **1.2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen**

*(§ 9 Abs. 2 BauGB)*

Die Höhe des EG-Rohfußbodens beträgt höchstens 1,00 m über dem höchsten Punkt des innerhalb der Gebäudegrundfläche vorhandenen natürlichen Geländes.

Jedem Bauantrag sind Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen Geländes und der geplanten Gebäude beizufügen.

## **1.3 Bauweise**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)*

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan.

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO; entsprechend den Planeinträgen sind zulässig:

- o = Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen
- E = Einzelhäuser

## **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO)*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan dargestellt.

## **1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1355/4 wird zu Gunsten des Eigentümers des hinterliegenden Grundstücks ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-R) festgesetzt.

## **1.6 Grünordnerische Festsetzungen**

### **1.6.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Auf den privaten Grundstücken ist je angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum (Hochstamm) – vorzugsweise Obstbaum – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Die Erhaltung vorhandener Bäume ersetzt die Neuanpflanzung. Abgehende Bäume sind entsprechend zu ersetzen (siehe Pflanzenliste im Anhang).
- Wände und Fassaden ohne Fenster ab 40 m<sup>2</sup> Fläche sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

### **1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie die notwendigen Betonfundamente für Straßeneinfassungen zu dulden.

## **2 Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortskernerweiterung III“**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **2.1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung**

Zulässig ist eine Dachneigung von 38° bis 48°.

#### **2.1.2 Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten**

Dachgauben und -aufbauten sind nur bei einer Hauptdachneigung von mind. 28° (Altgrad) zulässig.

##### **2.1.2.1 Dachgauben**

Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen, wie z.B. Fledermausgauben, sind erst ab einer Hauptdachneigung von 32° zulässig.

#### **1. Zulässige Formen von Dachgauben:**

- a) Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach sowie Gauben mit Segmentbogendach.
- b) Zwerchgiebel (Wiederkehr).
- c) Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen, wie z.B. Fledermausgauben oder Ochsenaugen.

Bestimmungen zu den einzelnen Typen:

##### **zu a) Giebelständige Gauben**

Die giebelständigen Gauben einschließlich der Dreiecksgauben sollen mind. die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

Die Firstoberkante der giebelständigen Gauben soll, an der Dachschräge gemessen, mind. 1 m unter dem Hauptfirst liegen. Sie muss mind. drei Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen.

Die einzelne Gaube darf max. 1,80 m, die Dreiecksgaube an der Unterkante max. 4 m breit sein (Außenmaß).

**zu b) Zwerchgiebel**

Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge die Hälfte oder max. 5 m der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss an der Dachschräge mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.

Die Dachneigung soll der Hauptdachneigung entsprechen.

**zu c) Schleppgauben und deren Sonderformen**

Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach soll an der Dachschräge mind. 1 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Anschnitt muss mind. drei Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen.

Die Dachneigung dieser Gauben muss mind. 15° betragen.

**2. Allgemeine Bestimmungen:**

Soweit in Ziffer 1 nichts anderes bestimmt ist, gilt Folgendes:

Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Die Dachlänge wird an den Außenkanten des Daches gemessen.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2 m, von der (vom darunterliegenden Vollgeschoss nach oben verlängerten) Gebäudeaußenkante ein Mindestabstand von 1 m, und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf max. 1,50 m, bei Dreiecksgauben 2 m nicht überschreiten.

Der Abstand zur Traufe soll mind. 1 m betragen. Er muss mind. drei Ziegelreihen betragen und ist an der Dachschräge zu messen.

Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech einzudecken.

Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden.

**2.1.2.2 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte (Negativgauben) sind zulässig. Die Gesamtlänge der Negativgauben darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 2,0 m betragen. An der Traufe und am First müssen mindestens 1,0 m Dachfläche unter- und oberhalb der Negativgauben durchgehend vorhanden sein. Eine Kombination von Dachgaube/Dacheinschnitt auf gleichen Dachseiten ist unzulässig.

### **2.1.2.3 Dachaufbauten**

Die versetzte Dachfläche darf nicht mehr als 1,0 m das Hauptdach überragen, gemessen zwischen OK-Dachhaut des Hauptdaches bis OK-Dachhaut des aufgesetzten Daches. Der Abstand von der Traufe muss mindestens 1/5 der Sparrenlänge des Hauptdaches betragen.

Die aufgesetzte Dachfläche darf max. 1/3 der gesamten Dachfläche betragen. Der Dachaufbau muss mindestens 1/5 der Gebäudelänge von der Giebelaußenwand entfernt sein.

Lichtbänder am First durch Versetzen der Dachflächenenden sind nur bis zu 1,0 m Höhe gestattet, senkrecht gemessen zwischen den beiden Dachhautenden.

## **2.2 Garagen und Carports**

(§ 74 Abs. 1 + 2 LBO)

- Garagen sind nur mit einem Stauraum von mindestens 6 m von der Verkehrsfläche zulässig.
- Garagen sind mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach zu bedecken. Die Dachneigung darf nicht größer sein als die des Hauptgebäudes. Flachdächer sollen extensiv begrünt werden.
- Carports sind mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach einzudecken.

## **2.3 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

An öffentlichen Straßen und Plätzen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Sockelmauern bis 0,3 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern,
- heimische Hecken- oder Gehölzpflanzung,
- Zäune in Holz- oder schmiedeeiserner Ausführung mit Heckenhinterpflanzung,
- Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzungen.
- Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,0 m, gemessen von OK Straßenrand nicht überschreiten.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.



## **2.4 Grundstücksgestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **2.4.1 Freiflächen / Befestigte Flächen**

Anfallender Erdaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwerten (angleichen an die Höhenlage der Straße, Geländemodellierung). Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Zugänge erforderlich ist.

Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. wasserdurchlässiges Pflastermaterial, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Ausführungen zulässig.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze (siehe Pflanzenliste) verwendet werden.

### **2.4.2 Plätze für Abfallbehälter**

Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind mindestens 1,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen, deren Höhe mindestens den Behältern entspricht.

## **2.5 Anzahl notwendiger Stellplätze für Pkw**

(§ 34 Abs. 1 LBO in Verbindung mit § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

## **3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **3.1 Bodenfunde**

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

### **3.2 Altlasten**

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### **3.3 Bodenschutz**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgruben usw.) benutzt werden. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt bei Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

### **3.4 Bodenschutz, Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.5 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe**

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m<sup>3</sup> übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das WBA Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen: §§ 19a, 19f, 19g WHG, § 25 WG, VLwF, VVLwF

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Rechtsgrundlage: TVwF (Technische Bestimmungen zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten).

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen

vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigendem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Rechtsgrundlagen: §§ 22 und 34 WHG, §§ 1, 2, 3 und 4 Abfg. § 1 LAbfg

(Lauf, 27.06.06 Kr/Zim/we)

## Anhang

### Pflanzenliste

#### **I. Bäume**

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides ‚Cleveland‘	Spitzahorn
Acer platanoides ‚Columnare‘	Spitzahorn
Acer platanoides ‚Emerald Queen‘	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulenhainbuche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata in Sorten	Linde

#### **Obstbäume**

Sortenauswahl:

<b>Äpfel:</b>	Bohnapfel Brettacher Gewürzluiken Goldparmäne Jakob Fischer Jakob Lebel Roter Berlepsch
<b>Birnen:</b>	Conference Gräfin von Paris Gellerts Butterbirne
<b>Pflaumen:</b>	Bühler Frühzwetsche Hauszwetsche Große grüne Reneklode Mirabelle von Nancy
<b>Kirschen:</b>	Burlat Frühe Rote Meckenheimer Hedelfinger Riesen

## **II. Kletterpflanzen**

Clematis – Sorten	Waldrebe
Hedera helix *	Efeu
Lonicera – Sorten *	Geißblatt
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus – Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis *	Glyzine

---

\* giftige Gehölze