



**Stadt Mahlberg**  
**Ortsteil Orschweier**

## **Bebauungsplan „Lückenmatt-West“**

### **Textliche Festsetzungen**

**Fassung zur Satzung**

**4. Dezember 2008**

Mahlberg 76. Dez. 2008

Dietmar Benz  
Bürgermeister

Lauf, 04.12.2008 Kr/Zim/Schn-la

**ZiNK**  
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

**Inhalt:**

**Seite**

<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
1.1.1 <i>Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)</i> .....	4
1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	5
1.2.1 <i>Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)</i> .....	5
1.2.2 <i>Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)</i> .....	5
1.2.3 <i>Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)</i> .....	5
1.2.4 <i>Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)</i> .....	5
1.2.5 <i>Höhenlage von baulichen Anlagen und Baugrundstücken</i> .....	5
1.3 BAUWEISE (§ 22 BAUNVO).....	6
1.3.1 <i>Abweichende Bauweise</i> .....	6
1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	6
1.4.1 <i>Baugrenzen (§ 23 BauNVO)</i> .....	6
1.5 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN .....	6
1.5.1 <i>Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</i> .....	6
1.6 NEBENANLAGEN .....	6
1.6.1 <i>Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</i> .....	6
1.7 STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	6
1.7.1 <i>Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</i> .....	6
1.8 VERKEHRSFLÄCHEN.....	7
1.8.1 <i>Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</i> .....	7
1.9 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	7
1.9.1 <i>Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</i> .....	7
1.10 FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE .....	7
1.10.1 <i>Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</i> .....	7
1.11 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEIN- WIRKUNGEN .....	7
1.11.1 <i>Vorkehrungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</i> .....	7
1.12 PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNG.....	8
1.12.1 <i>Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</i> .....	8
1.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB).....	8
<b>2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „LÜCKENMATT- WEST“ .....</b>	<b>9</b>
2.1 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN .....	9
2.1.1 <i>Dachgestaltung</i> .....	9
2.2 WERBEANLAGEN .....	9
2.3 EINFRIEDUNGEN .....	9
2.4 ANLAGEN ZUM VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER.....	9
<b>3. HINWEISE.....</b>	<b>10</b>
3.1 ZUFAHRTEN.....	10
3.2 BODENFUNDE .....	10
3.3 ALTLASTEN.....	10
3.4 WASSERSCHUTZGEBIET „KAISERWALD“ .....	10
3.5 GEOTECHNIK .....	10

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl.Nr. 9, S. 252)
- Gemeindeordnung für Baden – Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

# 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

### 1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

#### ***Zulässig sind***

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nach DIN 45691 Geräuschkontingentierung (Dezember 2006) nicht überschreiten:

tags	(06.00 Uhr – 22.00 Uhr)	63 dB(A)/m <sup>2</sup>
nachts	(22.00 Uhr – 06.00 Uhr)	45 dB(A)/m <sup>2</sup>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5

#### ***Nicht zulässig sind***

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### ***Betriebsbezogenes Wohnen***

In dem Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GEe 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, nicht zulässig.

In dem Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GEe 2 kann ausnahmsweise maximal eine Wohnung je Gewerbebetrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen werden.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse (Z) und Wandhöhe (WH) bestimmt.

### **1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**

Siehe Planeintrag.

### **1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Siehe Planeintrag.

### **1.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Siehe Planeintrag.

### **1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Siehe Planeintrag.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als Wandhöhe (WH) festgesetzt. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

### **1.2.5 Höhenlage von baulichen Anlagen und Baugrundstücken**

#### **1.2.5.1 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

##### ***Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)***

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) muss mindestens 0,3 m und darf höchstens 1,0 m über der zugehörigen Erschließungsstraße liegen, gemessen jeweils am Hausanschluss des Schmutzwasserkanals.

##### ***Unterkante Kellergeschoss***

Die Unterkante des Kellergeschosses darf die Höhe von 164,50 m+NN (höchster bekannter Grundwasserstand) nicht unterschreiten. Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung bis zu einer Höhe von 161,80 m+NN (mittlerer Grundwasserstand) zugelassen werden.

Wird der höchste bekannte Grundwasserstand von 164,50 m+NN unterschritten, so ist das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszuführen.

## **1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Siehe Planeintrag.

### **1.3.1 Abweichende Bauweise**

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt; offen, jedoch Gebäudelänge bis 100 m zulässig.

## **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

### **1.4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

Siehe Planeintrag.

## **1.5 Stellung baulicher Anlagen**

### **1.5.1 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Gebäudestellung ist durch Planeintrag festgesetzt.

## **1.6 Nebenanlagen**

### **1.6.1 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.7 Stellplätze und Garagen**

### **1.7.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine senkrecht zur Carl-Benz-Straße orientierte Anordnung von Stellplätzen ist nicht zulässig. Stellplätze sind über eine gemeinsame Zufahrt an die Carl-Benz-Straße anzubinden. Je Grundstück ist eine Zufahrt zur Carl-Benz-Straße mit einer Breite von maximal 7 m zulässig.

## **1.8 Verkehrsflächen**

### **1.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Siehe Planeintrag.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen hat darstellenden Charakter und ist nicht verbindlich.

## **1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **1.9.1 Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Stellplatzflächen und sonstige zu befestigende Flächen sind, sofern auf diesen kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt bzw. spezielle fahrtechnische Anforderungen entgegenstehen (z.B. Gabelstaplerverkehr), mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflasterflächen mit Rasen- oder Splittfugen oder Schotterterrassen usw.) zu befestigen.

## **1.10 Flächen für Leitungsrechte**

### **1.10.1 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die für ein Leitungsrecht festgesetzten Flächen dienen dem Leitungsträger. Auf den für ein Leitungsrecht festgesetzten Flächen kann eine bauliche Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden.

## **1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **1.11.1 Vorkehrungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet müssen

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 50 dB (Lärmpegelbereich VI) aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB (Lärmpegelbereich V) aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 wird zusätzlich empfohlen, in betriebsbezogenen Wohnungen schutzbedürftige Räume zur bahnabgewandten Seite auszurichten. Für Schlafräume wird der Einbau von Lüftungseinrichtungen empfohlen.

## **1.12 Pflanzgebote und Pflanzehaltung**

### **1.12.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Je 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzenliste).  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Zulässig sind Laubbäume oder Laubsträucher (siehe Pflanzenliste).

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

Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.



## **2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lückenmatt-West“**

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

#### **2.1.1 Dachgestaltung**

Zulässig ist eine Dachneigung von 0° bis 24°.

Nicht zulässig sind nicht beschichtete oder unbehandelte Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei.

Glänzende Materialien zur Dachdeckung sind nicht zulässig.

### **2.2 Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen wie folgt zulässig:

- Fahnenmasten bis 9,0 m,
- sonstige Werbeanlagen bis 4,0 m über der Geländeoberkante.

### **2.3 Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässig ist ein Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen mit einer Höhe von maximal 2,00 m.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen, die höher als 1,00 m sind, ein Abstand von 0,25 m einzuhalten.

### **2.4 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Bei der Planung der Versickerung sind die Grundlagen des Regelwerkes A 138 der DWA zu beachten. Die Versickerung muss entsprechend den Vorgaben der Wasserwirtschaftsverwaltung geplant und ausgeführt werden. Die Versickerung erfolgt im Allgemeinen über die belebte obere Bodenschicht/Grasnarbe. Eine Versickerung über ein Substrat, das eine Zulassung besitzt, ist ebenfalls denkbar.

Für die Erstellung der Versickerungsanlage ist bei der Wasserbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### **3. Hinweise**

#### **3.1 Zufahrten**

Die Kosten für die erste Zufahrt, sofern noch nicht vorhanden, trägt die Stadt Mahlberg. Der Umbau einer vorhandenen ersten Zufahrt und der Neubau einer zweiten Zufahrt (Absenken des Bordsteins und Gehwegs) erfolgt durch die Stadt Mahlberg auf Kosten des Grundstückseigentümers.

#### **3.2 Bodenfunde**

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

#### **3.3 Altlasten**

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

#### **3.4 *Wasserschutzgebiet „Kaiserwald“***

Das Planungsgebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Kaiserwald“. Die Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage der Stadt Lahr ist zu beachten.

#### **3.5 *Geotechnik***

Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

## Anhang

### Pflanzenliste

#### **I. Bäume**

##### **mittel-und großkronige / große, schlankwachsende Bäume**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur „Fastigiata“	schlankwachsende Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata „Erecta“	Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

##### **kleinkronige Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rotdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume (ortsübliche Sorten)

#### **II. Sträucher**

##### **Heimische Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Salix cinerea	Grauweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	gem. Schneeball

### **Ortstypische Sträucher**

Amelanchier canadensis  
Buddleia davidii Hybr.  
Chaenomeles Hybr.  
Deutzia x magnifica  
Forsythia Hybr.  
Kolkwitzia amabilis  
Philadelphus Arten  
Ribes alpinum 'Schmidt'  
Ribes sanguineum 'Atrorubens'  
Rosa rugosa  
Rosa rugosa 'Alba'  
Syringa vulgaris Hybr.  
Spiraea x arguta  
Spiraea vanhouttei

Felsenbirne  
Schmetterlingsstrauch  
Scheinquitte  
Deutzie  
Forsythien  
Kolkwitzie  
Falscher Jasmin  
Alpenjohannisbeere  
Blutjohannisbeere  
Apfelrose  
Apfelrose  
Flieder  
Schneespiere  
Prachtspiere

---

\* giftige Gehölze