

Stand: 26.07.2023

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



Stadt Mahlberg
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg,
12. Änderung“**

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

A1 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

- A1.1 Garagen sind nur in den für sie ausgewiesenen Flächen bis maximal zur Flucht der hinteren Baugrenze zulässig.
- A1.2 Carports und Stellplätze sind darüber hinaus zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. der für Garagen ausgewiesenen Fläche zulässig. Carports sind dabei um 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

A2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- A2.1 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur bis zu einer Fläche von 20 m² je Gebäude zulässig.
- A2.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau (z. B. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersteine mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten) zulässig.
- A2.3 Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung von Garagen, Carports und Nebengebäuden

- B1.1.1 Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind mit der Form, Neigung und Farbe des Hauptgebäudes oder mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis zu 7 Grad Dachneigung auszubilden.
Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.
Alternativ können oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze mit einem gemeinsamen Dach in das Hauptgebäude eingebunden werden.

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

- C1.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.
- C1.2 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.
- C1.3 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C2 Artenschutz

- C2.1 Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Arten (§ 44 I Nr. 3 BNatSchG) wird empfohlen, durch Auflage zur Baugenehmigung sicherzustellen, dass
- die Baufeldfreimachung nicht in der Zeit von März bis Oktober eines Jahres erfolgt.

C3 Denkmalschutz

- C3.1. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) 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.

C4 Nutzung der Solarenergie

- C4.1 Nach § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KimaG BW) besteht die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen bei Neubau von Gebäuden.
- C4.2 Die Mindestanforderungen für zur Solarnutzung geeignete Dachflächen sind in § 4 der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung VVPf-VO ersichtlich.

Mahlberg,

.....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 26.07.2023 Ro-la

ZINK
INGENIEURE

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

Planverfasser