

Stand: 20.01.2022

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Stadt Mahlberg
Ortsteil Orschweier
ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Hinter den Gärten, 6. 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 Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

A1.1.1 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.

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen

A1.1.3 Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Siehe Planeintrag.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.3.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) bestimmt (siehe Planeintrag).

Gemessen werden diese Höhen an der Stichstraße „Hinter den Gärten“ und der „Hirtengasse“, wobei als Bezug für die Höhe der Gebäude jene Straße zu wählen ist, über die das jeweilige Grundstück erschlossen wird.

A2.3.3 Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

A3 Bauweise

A3.1 offene Bauweise: o

A3.1.1 Festgesetzt wird offene Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

A3.2 Zahl der Vollgeschosse

A3.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag festgesetzt.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

A5 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

A5.1 Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind ab einem Abstand von 6,0 m zur öffentlichen Straße, gemessen ab der Grenze des Grundstücks mit der öffentlichen Straßenfläche, auf den Grundstücksflächen zulässig.

A5.3 Stellplätze sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

A6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A6.1 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 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

A7.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als versickerungsfähige Verkehrsfläche zulässig.

A7.3 Zu verwenden sind für die Grundstücksbeleuchtung 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.

A8 Versickerung und Anlagen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser

A8.1 Bei Versickerungsfähigkeit des Bodens ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort nach den momentan allgemein gültigen Vorgaben (Arbeitsblatt A138 DWA i.V.m. den jeweiligen Arbeitshilfen der LUBW) auf den Grundstücken zu versickern.

A8.2 Falls eine Versickerung nicht möglich sein sollte, ist das Oberflächenwasser entsprechend auf dem Grundstück zurückzuhalten und gemäß dem natürlichen Oberflächenabfluss gedrosselt vorzugsweise in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Stichstraße „Hinter den Gärten“ einzuleiten.

Je angefangener befestigter Fläche von 100 m² ist ein Drosselabfluss von 0,15 l/s vorzusehen, bei einem rechnerischen Rückhaltevolumen von ca. 3 m³ für ein Regenereignis der jährlichen Wiederkehrzeit von TN = 5 a. Dieses Rückhaltevolumen ist doppelt anzurechnen, sodass ein Rückhaltevolumen von 6 m³ auf den Grundstücken vorzuhalten ist.

Die Zisternen sind dabei leerlaufend herzustellen. Ein Rückhaltevolumen für die Brauchwassernutzung kann zusätzlich vorgesehen werden.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.1 Zulässig sind Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD) und Flachdach (FD) mit einer Dachneigung von maximal 45°.

B1.1.2 Glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist nicht zulässig.

B1.1.3 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

B1.2 Dachgestaltung der Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze

B1.2.1 Dächer von Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad sind ganzjährig extensiv (Substratschicht mindestens 10 cm) zu begrünen. Von dieser Festsetzung der Dachbegrünung ausgenommen sind die Dachflächen untergeordneter Bauteile (z. B. Eingangsüberdachungen, flach geneigte Dächer von Dachgauben, etc. bis zu einer Fläche $\leq 4 \text{ m}^2$).

B1.3 Außenwände

B1.3.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien für die Gestaltung der Gebäudeaußenwände sind nicht zulässig.

B1.3.2 Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 Werbeanlagen

B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m² nicht überschreiten.

B2.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht und Lichtwerbung am Himmel (Booster) sind nicht zulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

- B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.
- B3.1.2 Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig.

B4 Einfriedungen

- B4.1 Einfriedungen sind zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen.
- B4.2 Der Sockel der Einfriedungen darf eine Höhe bis zu 0,2 m auf und ist mit Heckenhinterpflanzung auszuführen.
Holzzäune sind mit Heckenhinterpflanzung auszuführen.
Einfriedungen aus Drahtgeflecht sind mit einem Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen auszuführen.
- B4.3 Die Maximalhöhe der Einfriedungen darf 0,8 m betragen
- B4.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

B5 Außenantennen

- B5.1 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind weitere Außenantennen unzulässig.

B6 Anzahl der Stellplätze

- B6.1 Die Stellplatzverpflichtung pro Wohneinheit wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mahlberg, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

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 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. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Ortenaukreis zu benachrichtigen und die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
- C1.3 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- C1.4 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.
- C1.5 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 Denkmalschutz

- C2.1 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.

C3 Nutzung der Solarenergie

- C3.1 Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C4 Grundwasserschutz

- C4.1 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.

C4.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet. Der Ver- und Gebotskatalog der Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Einschränkungen können sich insbesondere für eine unterirdische bauliche Nutzung und für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten ergeben.

C5 Bauen im Grundwasser

C5.1 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

C5.2 Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

C5.3 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

C6 Abfallwirtschaft

C6.1 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Mahlberg,

.....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 20.01.2022 Ro-don

zink
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser