



**Stadt Mahlberg  
Ortsteil Orschweier  
ORTENAUKREIS**

---

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Hinter den Gärten, 6. Änderung“**

---

**Begründung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Inhalt

<b>Teil A</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Aufstellung .....	3
1.2	Art des Bebauungsplans .....	3
1.3	Verfahrensart .....	3
1.4	Aufstellungsverfahren .....	4
<b>2.</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Begründung der Erforderlichkeit .....	5
2.2	Artenschutz .....	5
2.3	Hochwasserschutz .....	5
<b>3.</b>	<b>Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>6</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
3.2	Ausgangssituation .....	7
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben .....</b>	<b>8</b>
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	8
4.2	Raumordnung und Landesplanung .....	9
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	10
<b>Teil B</b>	<b>Planungsbericht.....</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>11</b>
5.1	Ziele und Zwecke der Planung .....	11
5.2	Städtebauliches Konzept .....	11
<b>6.</b>	<b>Planinhalt (Abwägung und Begründung) .....</b>	<b>12</b>
6.1	Bebauung .....	12
6.2	Verkehr .....	14
6.3	Technische Infrastruktur.....	15
6.4	Grünkonzept.....	16
6.5	Belange des Klimaschutzes .....	17
6.6	Umweltbelange .....	18
6.7	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht.....	19
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen .....</b>	<b>21</b>
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	21
7.2	Verkehr .....	21
7.3	Ver- und Entsorgung .....	21
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung   Folgeverfahren .....</b>	<b>22</b>
8.1	Bodenordnung.....	22
8.2	Kosten und Finanzierung .....	22
8.3	Planungsrecht .....	22

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	6
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LUBW, EIGENE DARSTELLUNG.....	7
ABBILDUNG 3: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN - RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN, EIGENE DARSTELLUNG .....	9
ABBILDUNG 4: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ETTENHEIM (AUSZUG) MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES; QUELLE: VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ETTENHEIM, EIGENE DARSTELLUNG .....	10

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Aufgrund einer besseren Ausnutzbarkeit und Bebaubarkeit der beiden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 426/1 und 427/1 der Gemarkung Orschweier, sollen die im Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ aus dem Jahre 1984 dort ausgewiesenen Baufenster zusammengeführt und auch einzelne - nicht mehr zeitgemäße - Festsetzungen angepasst werden.

#### 1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

#### 1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
<b>1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?</b> Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und ist von allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben. Im Norden ist es durch die „Hirtengasse“ und Bestandsbebauung, im Osten durch ein bereits teilweise bebautes Grundstück, im Süden durch eine Stichstraße und Bestandsbebauung und im Westen durch bereits bestehende Gebäude eingefasst.	Ja	Ja
<b>2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?</b> Nettobauland 1.703 m² x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 681 m²  Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Ja	Ja

**3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?**

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein

Ja

**4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?**

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein

Ja

**5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?**

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

nein

Ja

---

**Ergebnis:**

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

## **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am 08.11.2021 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Hinter den Gärten, 6. Änderung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschließlich 30.12.2021 über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und hierzu äußern.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 16.11.2021 von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden hiervon ebenso informiert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 21.03.2022 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Die Entwicklung innerstädtischer Flächen gewinnt in der Stadt Mahlberg und auch innerhalb des Stadtteils Orschweier zunehmend an Bedeutung. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie des Klima- und Ressourcenschutzes ist die Nutzung von Flächen im Siedlungsbereich entscheidend für die zukunftsfähige Entwicklung der Stadt und ihrer Siedlungsstruktur. Die Innenentwicklung sichert das Funktionieren bestehender Nachbarschaften und die Lebendigkeit des Stadtraums. Zudem kann hiermit dazu beigetragen werden, dass die Siedlungsflächeninanspruchnahme im Landschaftsraum reduziert wird. Auch der Gesetzgeber hat im Baugesetzbuch die Bedeutung der Innenentwicklung aufgegriffen und ihr Vorrang vor anderen Flächenausweisungen gegeben.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ soll eine bisher von einer Möglichkeit der Bebauung ausgeschlossene Freifläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 427/1 für eine mögliche Bebauung vorbereitet werden. Daher sollen die auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 426/1 und 427/1 der Gemarkung Orschweier bestehenden Baufenster zu einem durchgängigen Baufenster zusammengeführt werden. Somit ist dann auch eine Bebauung zwischen den beiden bereits bestehenden Gebäuden „Hinter den Gärten 18“ und „Hirtenweg 11“ möglich, was dem Gedanken einer Innenentwicklung und Nachverdichtung entspricht und damit städtebaulich zu befürworten ist.

### **2.2 Artenschutz**

Das Plangebiet ist zum Großteil schon bebaut. Die vorgesehenen Änderungen werden deshalb keine negativen Auswirkungen auf die dort lebenden Arten haben.

Es handelt sich um ein älteres Bestandsgebiet. Aufgrund der vorhandenen Strukturen (aufgeräumte Hausgärten, Funktions- und Verkehrsgrün im Siedlungsbereich) drängen sich mögliche Vorkommen auch nicht auf.

Das Artenschutzrecht knüpft am Realakt (Bauvorhaben) an – nicht an der Planung. Bis zum Realakt können allein auf Grund der natürlichen Dynamik potenziell vorhandene Arten wieder verschwinden oder neue auftreten.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans an sich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen von geschützten Arten resultieren, kann die artenschutzrechtliche Überprüfung von Bauvorhaben auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert werden.

### **2.3 Hochwasserschutz**

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

### 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,17 ha (1.715 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße "Hirtengasse" und Bestandsbebauung
- im Osten durch das Grundstück Flst.-Nr. 16, welches teilweise aus einer Freifläche und einer bebauten Fläche besteht
- im Süden durch eine Stichstraße und Bestandsbebauung
- im Westen durch Bestandsbebauung entlang der Straße "Hinter den Gärten".

Es werden die Grundstücke Flst.-Nr. 426/1 und 427/1 auf der Gemarkung Orschweier umfasst.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung



## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

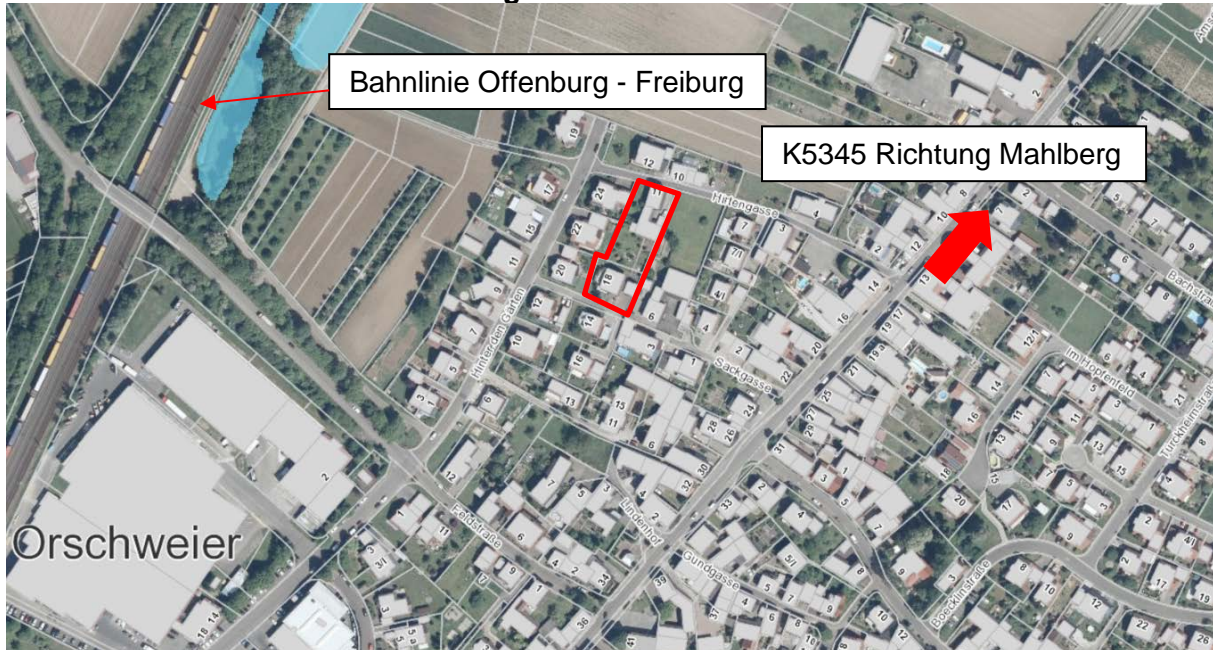


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LUBW, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtteils Orschweiler der Stadt Mahlberg innerhalb des bereits bebauten Siedlungsbereichs auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 426/1 und 427/1 der Gemarkung Orschweiler.

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die beiden Grundstücke Flst.-Nr. 426/1 und 427/1 sind teilweise schon durch Gebäude bebaut. Der Bereich zwischen den beiden Grundstücken auf Grundstück Flst.-Nr. 427/1 wird momentan noch als Gartenfläche mit Teich und Rasenanpflanzung genutzt.

### 3.2.3 Kulturdenkmale

Es sind keine Kulturdenkmale auf den beiden Grundstücken bekannt.

### 3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die beiden Grundstücke liegen in privatem Eigentum.

### 3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt in flachem und folglich für eine Bebauung gut geeigneten Gelände.

### 3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

#### Bodenbeschaffenheiten

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Holozäne Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

### Bodenbelastungen

Es sind keine Bodenbelastungen im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes bekannt.

### Bergbau

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender Gebiete mit Einrichtungen für den Bergbau.

### **3.2.7 Gewässer**

#### Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

### Grundwasser

Der Grundwasserstand wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt.

### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes.

### Starkregen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits bebauten Gebietes und wird von Bestandsgebäuden und Gartenflächen / Freiflächen eingefasst. Aufgrund dieser Lage ist auf dem Plangebiet nicht mit einem erheblichen Einfließen von Oberflächenwasser zu rechnen, da dieses vorher durch die bereits vorhandenen Strukturen abgefangen wird.

### **3.2.8 Immissionsbelastungen**

Das Plangebiet schließt weder an landwirtschaftlich genutzte Fläche noch an vielbefahrene Straßen an, sodass mit keinen erhöhten Immissionsbelastungen zu rechnen ist.

### **3.2.9 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

### **3.2.10 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist im Süden derzeit über die Stichstraße „Hinter den Gärten“ und im Norden über die Straße „Hirtengasse“ erschlossen.

### **3.2.11 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der „Hirtengasse“ und der Straße „Hinter den Gärten“ angeschlossen.

### **3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt**

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

## **4. Übergeordnete Vorgaben**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**



Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits bestehenden Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ aus dem Jahr 1984. Daher liegt es im planungsrechtlichen Innenbereich.

## 4.2 Raumordnung und Landesplanung

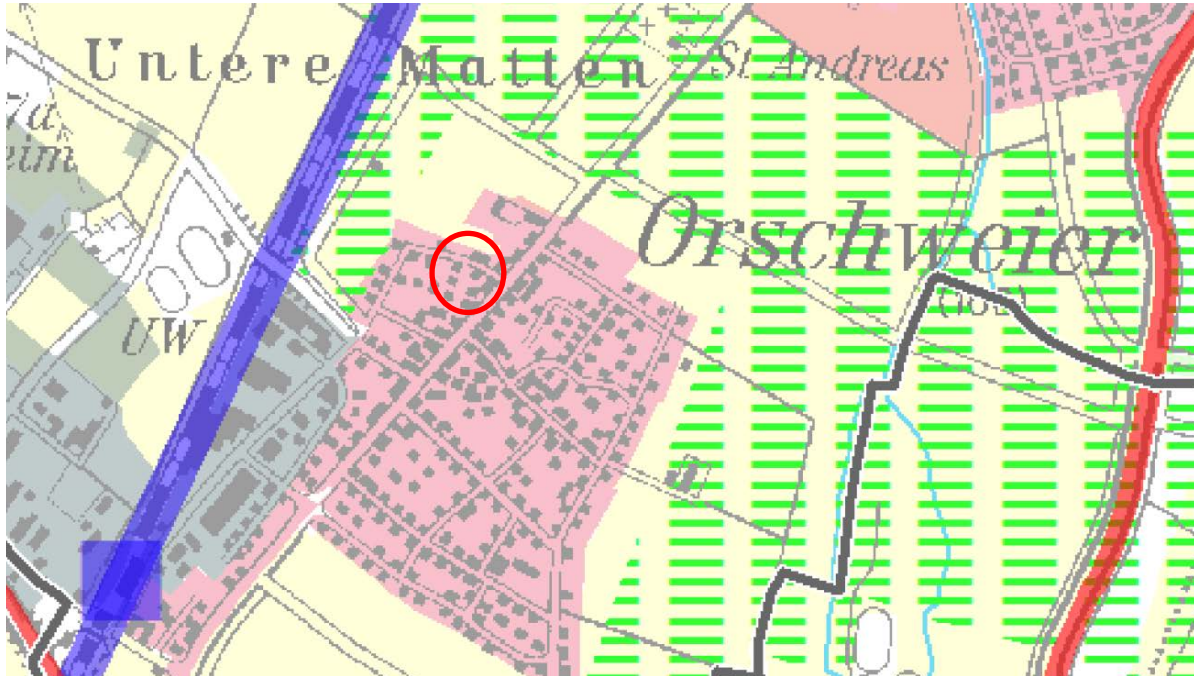


Abbildung 3: Regionalplan Südlicher Oberrhein - Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Das Plangebiet ist bereits im rechtsverbindlichen Regionalplan Südlicher Oberrhein als Fläche für die Siedlungsentwicklung dargestellt. Daher entspricht die Planung der Ziele und Grundsätze der Regionalplanung und Raumordnung.

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

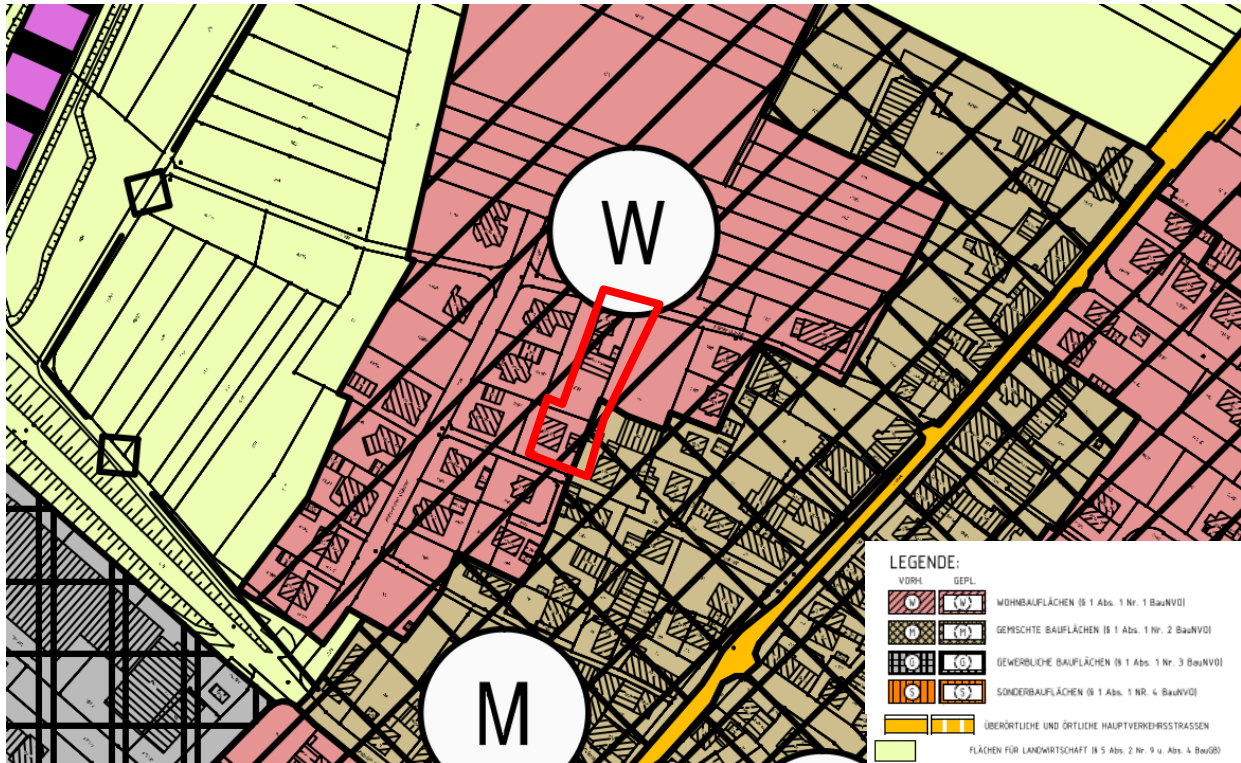


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim (Auszug) mit Darstellung des Plangebietes; Quelle: vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim, eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter den Gärten, 6. Änderung“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim, ist für den Planbereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist daher nicht erforderlich.

## **Teil B Planungsbericht**

### **5. Planungskonzept**

#### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ soll die zwischen den beiden Gebäuden „Hinter den Gärten 18“ und „Hirtengasse 11“ bestehende Freifläche für eine mögliche Bebauung vorbereitet werden. Hierzu sollen die auf den Grundstücken Flst.-Nr. 426/1 und 427/1 der Gemarkung Orschweier bestehenden Baufenster zusammengeführt werden, um eben diese Freifläche für eine Bebauung nutzbar zu machen. Somit können diese beiden Grundstücke baulich besser ausgenutzt werden, was dem Gedanken der Innenentwicklung und Nachverdichtung entspricht und eine nachhaltige Entwicklung der Siedlungsstruktur ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme erlaubt.

#### **5.2 Städtebauliches Konzept**

Durch den Zusammenschluss der beiden Baufenster kann ein zusätzliches Gebäude im Plangebiet entstehen. Hierdurch wird eine Nachverdichtung in diesem Bereich ermöglicht.

##### **5.2.1 Planungsalternativen**

Da die Grundstücke in privatem Besitz liegen und das Gebiet durch die Eigentümer entwickelt werden soll, gibt es für diese Entwicklung keine sinnvollen Planungsalternativen.

##### **5.2.2 Sektorale Konzepte**

###### Baulich-räumliches Konzept

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ soll ein Lückenschluss zwischen den beiden Bestandsgebäuden „Hinter den Gärten 18“ und „Hirtengasse 11“ ermöglicht werden.

###### Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll weiterhin als Wohnbaufläche genutzt werden.

###### Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird weiterhin über die Straße „Hinter den Gärten“ und die „Hirtengasse“ angefahren.

###### Grün- und Freiflächenkonzept

Die bestehenden Freiflächen werden weiterhin als Gartenflächen angelegt.

## **6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)**

### **6.1 Bebauung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung einer weiteren überbaubaren Grundstücksfläche. Daher wird für den Bereich weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet die Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- nicht störende Gewerbebetriebe (wie unter anderem auch Ferienwohnungen)
- und Betriebe des Beherbergungsgewerbes

ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Aufgrund der Lage des Plangebietes der 6. Änderung im rückwärtigen Bereich, zwischen zwei bereits bebauten Grundstücken, werden ebenfalls nicht störende Gewerbebetriebe - zu denen zum Beispiel unter anderem auch Ferienwohnungen zählen - als auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Eine Ansiedlung derartiger Einrichtungen ist in diesem Bereich im bereits bebauten Bestand aufgrund der dort vorherrschenden Struktur nicht vorgesehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude für das Dauerwohnen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Wohngebäude solche Gebäude sind, die dem Wohnen dienen. Dabei kommt es insbesondere auf die Eignung zur dauernden Führung eines selbständigen Haushalts an; die Ausgestaltung und Zweckbestimmung der dafür vorgesehenen Geschossflächen müssen sich also für eine auf Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen.

Mit der BauNVO'90 wurde hierbei klargestellt, dass planungsrechtlich auch solche Gebäude Wohngebäude sind, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen.

Der Begriff des Wohnens ist insbesondere gegen die Begriffe der Unterbringung, Verwahrung u. Ä. abzugrenzen. Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

Ausnahmsweise zugelassen werden sollen im Gebiet Anlagen für Verwaltungen, um ein breiteres Nutzungsspektrum anbieten zu können.

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt weiterhin bei 0,4 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen. Hierdurch kann eine weitere bauliche Nutzung und Entwicklung der beiden Grundstücke Flst.-Nr. 426/1 und 427/1 ermöglicht werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6. Das Gebiet kann so zusätzlich, durch kleinere Nebenanlagen, besser ausgenutzt werden.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, auf den neuen Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet

Im Plangebiet ist die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes vorgesehen. Die Traufhöhe wird daher weiterhin mit 6,5 m, festgesetzt. Somit orientiert sich die Festsetzung weiterhin an denen des Bestandsbebauungsplanes „Hinter den Gärten“ aus dem Jahre 1984.

Gemessen werden die Höhen der jeweiligen Gebäude 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.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird weiterhin mit zwei möglichen Vollgeschossen festgesetzt und entspricht somit den bisher dort gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ aus dem Jahre 1984.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann durchaus ein Dachgeschoss errichtet werden, das auch als Wohnraum genutzt werden kann. Allerdings darf dieses Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss sein, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits ausgeschöpft ist.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 festlegt. Diese Vorgabe ist zu beachten, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Orientierungswerte der Obergrenzen eintreten kann:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
WA	0,4	2	0,8

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse, wird daher auf allen Baugrundstücken der Orientierungswert der Obergrenze der vorgeschlagenen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

### **6.1.3 Bauweise**

Für das Plangebiet wird weiterhin die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zugelassen werden dabei Einzel- und auch Doppelhäuser. Hierdurch können sich Vorhaben auf dem Gebiet in die Umgebung und deren Struktur integrieren.

### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Zusammenführung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) kann das Grundstück durch eine mögliche Bebauung besser ausgenutzt werden. Dies entspricht dem Gedanken der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

### **6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen**

#### Nebenanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Hierdurch soll die Fläche noch besser baulich ausnutzbar gestaltet werden.

#### Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

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.

Somit kann der PKW auf der Fläche vor der Garage oder auch der überdachten Stellplätze abgestellt werden. Zusätzlich kann dadurch noch ein Sicherheitsabstand zur Straßenfläche eingehalten werden.

Stellplätze ohne Überdachung sind aufgrund einer besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

## **6.2 Verkehr**

### **6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen**

Das Plangebiet wird an die Straße "Hinter den Gärten" und an die „Hirtengasse“ angeschlossen. Hierfür werden jedoch keine baulichen Veränderungen an den bestehenden Straßenflächen notwendig. Der Anschluss erfolgt über private Zufahrten auf den Grundstücksflächen.

### **6.2.2 Inneres Erschließungssystem**

Die innere Erschließung erfolgt über private Zuwegungen auf das Gebiet, entweder über die Straße „Hinter den Gärten“ oder über die „Hirtengasse“.

### **6.2.3 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr erfolgt über private Stellplätze auf den Grundstücken.

## **6.3 Technische Infrastruktur**

### **6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung**

Das Plangebiet und das mögliche neue Gebäude wird an die bestehende Infrastruktur der Stichstraße „Hinter den Gärten“ oder der „Hirtengasse“ angebunden.  
Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich durch Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt.

### **6.3.2 Wasser**

Das Plangebiet und das mögliche neue Gebäude wird an die bestehende Infrastruktur der Stichstraße „Hinter den Gärten“ oder der „Hirtengasse“ angebunden.

### **6.3.3 Entwässerung**

#### Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet und das mögliche neue Gebäude wird an die bestehenden Schmutzwasserkanäle innerhalb der Stichstraße „Hinter den Gärten“ oder der „Hirtengasse“ angebunden.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist bei Versickerungsfähigkeit des Bodens vor Ort nach den momentan allgemein gültigen Vorgaben (Arbeitsblatt A138 DWA i.V.m. den jeweiligen Arbeitshilfen der LUBW) zu versickern.

Sollte keine Versickerung möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser vorzugsweise über den bestehenden Regenwasserkanal der Stichstraße „Hinter den Gärten“ abzuleiten. Hierfür sind entsprechende Leitungsrechte über die beiden Grundstücke Flst.-Nr. 426/1 und 427/1 einzuräumen. Vor Einleitung in den Regenwasserkanal ist das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und entsprechend dem natürlichen Oberflächenabfluss gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Je angefangener befestigter Fläche von 100 m<sup>2</sup> ist ein Drosselabfluss von 0,15 l/s vorzusehen, bei einem rechnerischen Rückhaltevolumen von ca. 3 m<sup>3</sup> für ein Regenereignis der jährlichen Wiederkehrzeit von TN = 5 a. Dieses Rückhaltevolumen ist doppelt anzurechnen, so dass ein Rückhaltevolumen von 6 m<sup>3</sup> auf den Grundstücken vorzuhalten ist.

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

### **6.3.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet und das mögliche neue Gebäude wird an die bestehende Infrastruktur der Stichstraße „Hinter den Gärten“ oder der „Hirtengasse“ angebunden.

### **6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Versorgungsanlagen und -leitungen sind auf dem Plangebiet aufgrund des Sicherheitsaspektes und der Ästhetik des Gebiets als unterirdische Anlagen oder Leitungen auszubilden.



## **6.4 Grünkonzept**

### **6.4.1 Private Grünflächen**

Die Freiflächen, die nicht durch Zufahrten oder durch bauliche Anlagen beansprucht werden, sollen weiterhin als Grün- und Gartenflächen genutzt und ausgebildet werden.

### **6.4.2 Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

### **6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung**

#### Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur als „versickerungsfähige Verkehrsfläche“ zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähige Verkehrsfläche wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

#### Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei eingeschränkt. Übliche Anteile pro Gebäude, die verwendet werden können, sind bis zu 20 m<sup>2</sup> Flächen aus unbeschichteten Metallen. 20 m<sup>2</sup> entsprechen bei einem Einfamilienhaus in etwa zwei Regenrinnen, zwei Fallrohren und zwei Gauben mit einer Wangenfläche von je 4 m<sup>2</sup>. In diesen Fällen ist von einer geringen Belastung des Niederschlagswassers auszugehen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

### Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung des Grundstücks insektenfreundliche Außenleuchten - vorzugsweise warmweiße LED- Leuchten - zu verwenden sind. Zusätzlich wird die Verwendung von Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht übersteigen, vorgeschrieben. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

### Dachbegrünung

Dächer von Nebenanlagen, Garagen oder überdachten Stellplätzen sind bis zu einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad ganzjährig zu begrünen. Dies ermöglicht eine weitere Begründung und Durchgrünung des Plangebietes.

## **6.5 Belange des Klimaschutzes**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Durch die Entscheidung, den rückwärtigen Bereich der beiden Grundstücke Flst.- Nr. 426/1 und 427/1 in die Bebauung mit einzubeziehen, wird die bessere Ausnutzung der knappen Ressource-Fläche vorangebracht.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Mahlberg. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die 6. Änderung nicht beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung der Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung und die Pflanzungen kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der städtische Wärmeinseleffekt reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o.g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

## **6.6 Umweltbelange**

### **6.6.1 Vorgaben**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

### **6.6.2 Bestand**

Das Plangebiet ist aktuell teilweise durch die beiden Bestandsgebäude „Hinter den Gärten 18“ und „Hirtengasse 11“ bebaut. Der rückwärtige Bereich wird als Grün- und Gartenfläche genutzt und ist derzeit Großteiles noch unversiegelt.

### **6.6.3 Mensch**

Da das Plangebiet schon bereits innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches liegt, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen. Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe von Störfallbetrieben oder anderen emissionsintensiven Einrichtungen oder Nutzungen.

### **6.6.4 Boden und Wasser**

Das Plangebiet ist teilweise bereits versiegelt. Durch die Hinzunahme weiterer überbaubarer Grundstücksflächen erfolgt eine weitere Versiegelung und damit Verschlechterung der Bodenfunktionen sowie eine Verschlechterung der Funktion der Grundwasserneubildung. Jedoch liegt das Gebiet bereits innerhalb des bebauten Innenbereiches, weshalb eine weitere Versiegelung dort noch eher hingenommen werden kann, da auf eine Versiegelung im Außenbereich dadurch verzichtet werden kann.

### **6.6.5 Tier und Pflanzen**

Eine artenschutzrechtliche Einschätzung zu Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten wurde durchgeführt und nach Vorkommen und geeigneten Lebensräumen von Eidechsen (Mauereidechse, Zauneidechse) gesucht.

### **6.6.6 Klima und Luft**

Durch die Hinzunahme einer weiteren überbaubaren Fläche, innerhalb eines bestehenden Wohnbaugebietes, sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsklima des Bereiches zu erwarten. Die festgesetzte Dachbegrünung der Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen wirkt sich zusätzlich positiv aus.

### **6.6.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

## **6.6.8 Landschaftsbild und Erholung**

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ kommt es zu keinen Veränderungen des Landschaftsbildes oder des Erholungsfaktors vor Ort, da es sich hierbei um ein schon baulich vorgeprägtes Gebiet handelt, in dem eine zusätzliche Innenentwicklung durchgeführt werden soll.

## **6.6.9 Abwägung der Umweltbelange**

Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung handelt, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf Menschen und Umwelt, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter und Landschaft und Erholung zu rechnen. Die einzigen Auswirkungen werden im Bereich Boden und Wasser erwartet, da durch die neu hinzukommende überbaubare Fläche weitere Versiegelung ermöglicht wird, was sich negativ auf die Bodenfunktion und die Grundwasserbildung auswirkt. Da es sich dabei jedoch um eine Innenbereichsfläche von geringem Ausmaß handelt, ist dies gegenüber einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu bevorzugen.

## **6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

### **6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dachgestaltung

Zulässig ist ein Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Pultdach, versetztes Pultdach und das Flachdach, wobei die Dachneigung mit maximal 45 Grad vorgegeben wird. Daher hat sich die Gestaltung des Daches an der Dachlandschaft der Umgebung zu orientieren. Hiermit kann sich das neue Gebäude in die Umgebung und deren Dachlandschaft integrieren.

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). Hierdurch soll die Nutzung nachhaltiger Energieformen vorangetrieben werden.

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  $\leq 4 \text{ m}^2$ ). Dies bestärkt die Durchgrünung des Gebietes.

#### Außenwände

Leuchtende oder reflektierende Materialien für die Gestaltung der Gebäudeaußenwände sind aufgrund des störenden Einflusses innerhalb des Gebietes nicht zulässig.

Metallverkleidungen sind wegen möglicher schädlicher Auswirkungen auf die Umwelt durch Abgabe der Metalle in das Grundwasser, nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Durch diese Gestaltungsvorschrift kann sich das mögliche Gebäude in die Umgebungsbebauung integrieren.

### **6.7.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und dürfen nur bis zum oberen Wandabschluss montiert werden.

Die Größe darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Weder störende Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht noch Lichtwerbung am Himmel (Booster) sind nicht zulässig. Somit soll eine Großzahl an störenden Werbeanlagen innerhalb des Wohngebietes verhindert werden.

### **6.7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Aufgrund der angestrebten Durchgrünung des Plangebietes sollen die nicht durch bauliche Anlagen beanspruchten Flächen der beiden Grundstücke als Grün- oder Gartenflächen ausgebildet werden.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind aufgrund einer weiteren vermeidbaren Versiegelung des Grund und Bodens nicht zulässig.

### **6.7.4 Einfriedungen**

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

Hierdurch orientiert sich die Festsetzung an den Festsetzungen des Bestandsplanes von 1984, sodass innerhalb dieses rückwärtigen Bereichs keine abweichenden Regelungen bestehen. Hierdurch kann sich das geplante Vorhaben besser in die bestehende Struktur eingliedern.

### **6.7.5 Außenantennen**

Aufgrund der Gestaltung der Gebäude sollte auf eine Vielzahl an Antennen an der Fassade oder auf dem Dach verzichtet werden. Daher ist pro Gebäude nur eine Außenantenne erlaubt. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind weitere Außenantennen unzulässig.

### **6.7.6 Anzahl der Stellplätze**

Aufgrund der Lage der Stadt Mahlberg im eher ländlich geprägten Bereich, sind die Bewohner des Ortsteils Orschweier zum Großteil auf die Verwendung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) angewiesen. Um daher genügend Stellplätze für die PKW im Bereich des Plangebietes vorweisen zu können, wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze vorzuweisen sind. Dies entspricht der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mahlberg.

## **7. Auswirkungen**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Da das Plangebiet bereits vorher als Wohnbaufläche ausgewiesen war, wird sich an der grundsätzlich vorgesehenen Nutzung des Gebietes nichts verändern. Die Grünfläche zwischen den beiden Bestandsgebäuden wird jedoch später durch ein weiteres Gebäude, wenigstens durch eine überbaubare Grundstücksfläche, beansprucht werden.

### **7.2 Verkehr**

Durch die Ausweisung einer weiteren überbaubaren Grundstücksfläche wird es zu keiner Veränderung der verkehrlichen Situation im Gebiet kommen. Ebenso wird sich die verkehrliche Situation in der Umgebung nicht verändern.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

#### **7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Durch die Hinzunahme einer weiteren überbaubaren Grundstücksfläche wird es zu keiner Überlastung der Abwasser- oder Niederschlagswasserkanalisation kommen.

#### **7.3.2 Trinkwasser**

Die Kapazität der Wasserversorgung ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss der Trinkwasserversorgung an das Leitungsnetz erfolgt über die „Hirtengasse“ oder die Straße „Hinter den Gärten“.

#### **7.3.3 Elektrizität**

Als Leitungsträger wird die NetzeBW in das Aufstellungsverfahren eingebunden.

#### **7.3.4 Gasversorgung**

Die Gasversorgung des Plangebietes mit Erdgas kann sowohl über die „Hirtengasse“ als auch über die Stichstraße „Hinter den Gärten“ gewährleistet werden.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren**

### **8.1 Bodenordnung**

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

### **8.2 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten der Entwicklung des Plangebietes werden durch die privaten Eigentümer der Flächen übernommen.

### **8.3 Planungsrecht**

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Ende des Jahres 2021 zur Rechtskraft zu bringen.

Mahlberg, .....

.....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 20.01.2022 Ro-don



Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 • [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser