



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

18. Änderung des Bebauungsplans "Mühlen- / Mühlenbacher Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Mühlen- / Mühlenbacher Straße“, in seiner Fassung der 9. Änderung, erhält durch die 18. Änderung für den Geltungsbereich des Deckblatts zum zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vom 19.05.2022 (Grundstücke Flst. Nrn. 1402/2 und 1402/18, Gemarkung Haslach), folgende ändernden bzw. ergänzenden Festsetzungen:

Auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I 2022 S. 674)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 2021 S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)**
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 2021 S. 1802)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Die Bauvorschriften erhalten für den Planbereich der 18. Änderung folgende ergänzenden, ändernden bzw. neuen Festsetzungen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlen- / Mühlenbacher Straße“, in seiner Fassung der 9. Änderung, unverändert weiter.

A. Bauplanungsrechtlicher Teil

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

Zur generellen Reduzierung der Lichtemissionen auch im Innenbereich ist eine Insekten-/Fledermausfreundliche Beleuchtung anzubringen. Es sollten Leuchten mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht verwendet werden. Die Leuchtkörper sollten zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten nach oben abgeschirmt sein um Streulicht zu vermeiden.

B. Bauordnungsrechtlicher Teil

1. Anforderungen an die Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.d) Dachdeckung

Zulässig sind Dacheindeckungen mit Tonziegel oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun, gedecktes grau und dunkelgrau.

Sollten Garagen, Carports und Nebenanlagen ausnahmsweise mit Flachdach zulässig sein (vgl. Teil B Ziff. 1 a) der textlichen Festsetzungen der 9. Änderung vom 06.02.1996), sind diese zu begrünen.

Erker, Balkondächer, Wintergärten und Vordächer sind auch in Glas zulässig.

Die Anbringung solarthermischer und photovoltaischer Anlagen am Hauptgebäude sowie dessen Nebenanlagen ist zulässig.

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen sind gestattet:

- a) Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung bis 1,50 m Höhe, im Bereich von Sichtdreiecken an Straßenkreuzungen oder Einmünden bis 0,80 m Höhe

- b) Holz oder Metallzäune (kein Maschendraht) bis 0,80 m Höhe, sonst wie vor. Im Bereich von Stellplatzaus- und Zufahrten muss die Einsehbarkeit des Fuß-, Rad- und Straßenverkehrs dauerhaft gewährleistet sein. Deshalb dürfen in diesen Bereichen der Mühlen- sowie Baumeisterstraße straßenseitig keine Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m errichtet werden.

Entlang der nachbarlichen Grenzen hat sich die Einfriedung nach den Maßgaben des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu richten.

5. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 5.1** Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.
- 5.2** Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz (Archäologie)

Sollten bei der Durchführung u.a. von baulichen Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden ist/sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder 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.

2. Erdarbeiten bzw. Aushubarbeiten

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. Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird. Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- 3.1** Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

- 3.1.1** Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- 3.1.2** Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für

eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.

- 3.1.3 Bei Geländeauffüllungen z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- 3.1.4 Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- 3.1.5 Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- 3.1.6 Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- 3.1.7 Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- 3.1.8 Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

4. **Klimaschutz**

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen, geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen. Weiterhin wird empfohlen, Gartenflächen gemäß § 21a NatSchG vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.

5. **Altlasten**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlen-/Mühlenbacher Straße“ der Stadt Haslach wurden im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis und deren Fortschreibung“ mehrere im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Flächen erhoben.

Im räumlichen Geltungsbereich der 18. Änderung des Bebauungsplans „Mühlen-/Mühlenbacher Straße“ der Stadt Haslach sind dem Landratsamt Ortenaukreis jedoch derzeit keine altlastverdächtigen Flächen/Altlasten bekannt.

Hinweis

Im Übrigen wird auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – verwiesen. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

6. **Versorgungsleitungen**

Bauliche Maßnahmen haben gegebenenfalls in Absprache mit dem Betreiber zu erfolgen.



Haslach im Kinzigtal, 11. Oktober 2022

Philipp Saar
Philipp Saar
Bürgermeister