

Stand: 17.02.2025 ~~22.11.2024~~

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
i. V. m. § 13a BauGB

---



**Gemeinde Friesenheim**  
**ORTENAUKREIS**

# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Zwischen den Straßen - Gutleuthälden Teil II, 2. Änderung“**

## **Schriftlicher Teil**

---

Die Änderungen im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung sind rot markiert.

Die Änderungen aus der Ortschaftsratssitzung am 20.01.2025 bzw. Gemeinderatssitzung am 17.02.2025 sind blau markiert.

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 12. November 2024 (GBl. S. 98)

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Gewerbegebiet (GE)

A1.1.1 Wie im "Zeichnerischen Teil" näher dargestellt, werden die Bauflächen des mit **GE** bezeichneten Bereiches als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

A1.1.2 Zulässig sind:

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

A1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Maximal eine Wohnung je Gewerbebetrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind.

A1.1.43 Nicht zulässig sind:

- ~~Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,~~
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe.

#### A1.2 Mischgebiet (MI)

A1.2.1 Wie im „Zeichnerischen Teil“ näher dargestellt, werden die Bauflächen des mit **MI** bezeichneten Bereichs als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

A1.2.2 Zulässig sind:

- Wohngebäude,

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe.

**A1.2.3 Nicht zulässig sind:**

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

**A1.2.4 Wohnungen sind nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.**

**A2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung der Grundflächenzahl, der Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt.

**A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

A2.1.1 Siehe Planeintrag.

**A2.2 Höhe baulicher Anlagen**

**A2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).**

A2.2.2 Unterer Bezugspunkt ist die Hinterkante Erschließungsfläche in Gebäudemitte.

**A2.3 Zahl der Vollgeschosse**

A2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (4) BauNVO im Gewerbegebiet als Höchstgrenze, im Mischgebiet zwingend festgesetzt (siehe Planeintrag).

**A3 Bauweise**

**A3.1 Abweichende Bauweise: a**

A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf mehr als 50 m betragen.

**A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

**A5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

A5.1 Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm gemessen in 1 m Höhe,

anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen ist. Unten aufgeführte Bäume für Stell- und Parkplätze werden angerechnet.

Alle Stell- und Parkplätze sind mit je einem standortheimischen, mittelkronigen Laubbaum je 5 Stell- oder Parkplätze zu überstellen. Für eine ausreichende Baumscheibe (mindestens 2 m x 2 m) sowie Belüftung und Bewässerung muss gesorgt werden. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechend Ersatz zu leisten.

#### Artenliste Bäume

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer campestre (Feldahorn ‚Elsrijk‘)  
Amelanchier arborea (Felsenbirne ‚Robin Hill‘)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Liquidambar styraciflua (Amperbaum)  
Prunus avium (Vogelkirsche)

- A5.2 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „D“ ist eine zwei- bis dreireihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern anzulegen.

#### Artenliste Heister und Sträucher

Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa multiflora (Vielblütige Rose)  
Rosa rugosa (Apfelrose)  
Salix caprea (Salweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- A5.3 Ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 qm Fassadenfläche (größere verputzte Wandflächen sowie Wandflächen der Nebengebäude) sind aus siedlungsklimatischen und ästhetischen Gründen mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

#### Artenliste Fassadenbegrünung

Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)  
Lonicera in Arten u. Sorten (Geißblatt)  
Polygonum aubertii (Knöterich)  
Vitis vinifera (Echter Wein)  
Hedera helix (Efeu)  
Wisteria sinensis (Blauregen, u.a.)  
Alternativ sind Vorpflanzungen mit Bäumen oder Sträuchern zugelassen.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- § 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 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 30°.

### B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

#### B2.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

- B2.1.1 Soweit Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen, gilt folgendes:
- Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.
  - Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Park- und Stellplatzflächen und soweit betriebliche Belange nicht entgegenstehen, die Zufahrten, Hof- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster im Sandbett u. a.) herzustellen.
- B2.1.2 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

### B3 Versickern von Niederschlagswasser

B3.1 Das auf den Dächern der baulichen Anlagen anfallende Regenwasser ist den im öffentlichen Grün gelegenen Versickerungsflächen zuzuführen (Graben am Nordrand des Gebietes, Graben an der B3, Mittelbach). Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen vorzugsweise offene Gräben anzulegen. **Für die dezentrale Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, vorzulegen.**

Die Grundstückshöhenlage ist auf die Höhenlage der zugehörigen Versickerungsmulden abzustimmen. Eine Einleitung des anfallenden Dachflächenwassers in den Regen- oder Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

In der Ausnahme kann die Einleitung des Dachflächenwassers in den Regenwasserkanal zugelassen werden, soweit keine direkte Anschlussmöglichkeiten an die Versickerungsflächen bestehen und nicht ersatzweise erzielt werden können.

## Teil C Hinweise

### C1 Bodenschutz | Altlasten

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

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### C3 Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

### C4 Bauschutzbereich für den Flugplatz Lahr

Die Bestimmungen der §§ 12 ff Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sind zu beachten. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr.

Friesenheim, .....

.....

Erik Weide  
Bürgermeister

Lauf, 17.02.2025 22.11.2024  
Kr/Ro

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

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

Planverfasser