Stand:	**15.09.2026**	**Anlage Nr. 2**
Fassung:	**Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behörden-beteiligung**	

Gemeinde Friesenheim
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Mühlenareal-Friesenheim“

Schriftlicher Teil

Projekt | 2025343

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
- 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Ferienwohnungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

A2.1.1 Siehe Planeintrag.

A2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

A2.2.1 Siehe Planeintrag.

A2.3 Höhe baulicher Anlagen

A2.3.1 In den Baugebietsteilflächen WA 1 und WA 3 ist der untere Bezugspunkt die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

A2.3.2 Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

A2.3.3 Bei Gebäuden mit Pult- oder Flachdach mit einem Rücksprung von mindestens

- 2,0 m auf der Seite der Pultoberseite oder einseitig bei Flachdächern und
- 1,0 m auf den verbleibenden Gebäudeseiten

darf die maximal zulässige Wandhöhe bis zur Gebäudehöhe überschritten werden.

A2.3.4 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut bzw. der Attika bei Flachdächern.

A2.3.5 Bei Gebäuden ab drei Wohneinheiten darf mit Gebäudeteilen, die in ihrer Gesamtbreite maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 6,0 m, betragen, die Wandhöhe bis zur festgesetzten Gebäudehöhe überschritten werden.

A3 Bauweise

A3.1 Offene Bauweise: Siehe Planeintrag.

A3.2 In der abweichenden Bauweise (a) sind die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen 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 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

A5.1 Siehe Planeintrag.

A6 Verkehrsflächen

A6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

A6.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

A7 Grünflächen

A7.1 Private Grünfläche: Gewässerrandstreifen

A7.1.1 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB:

Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- Die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist.
- Das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur mit wasserdurchlässigem Belag (Abflussbeiwert nicht höher als 0,5) zulässig.

A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A9.1 Empfohlen wird, auf Baugrundstücken je angefangene 600 m² Grundstücksfläche einen mittelgroßen, standortheimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A9.2 Empfohlen wird, auf Baugrundstücken mit ≤ 300 m² Grundstücksfläche stattdessen zwei standortheimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

A10.1 Geh- und Fahrrecht

A10.1.1 Die Fläche „GFR“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstücke Flst.-Nr. 565 und 568 der Gemarkung Friesenheim zu belasten. Das Errichten von Hochbauten und Anpflanzen von Bäumen ist auf dieser Fläche nicht zulässig.

A10.2 Leitungsrecht

A10.2.1 Die Fläche „LR“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von unterirdischen Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Errichten von Hochbauten und Anpflanzen von Bäumen ist auf dieser Fläche nicht zulässig.

A11 Nachrichtliche Übernahmen

A11.1 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (HQ100)

A11.1.1 Der durch Planeintrag eingetragene Bereich wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als „Festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes“ nachrichtlich übernommen. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Hiervon abweichend kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, insbesondere wenn die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.

A11.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (HQextrem)

A11.2.1 Der durch Planeintrag eingetragene Bereich wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes“ nachrichtlich übernommen. In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt u. a. die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Bauliche Anlagen sollen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. 2026 Nr. 44)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.1 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 5 Grad sind zu begrünen (Substrathöhe mindestens 5 cm). Dies gilt nicht für technische Einrichtungen (außer PV-Anlagen und Anlagen der Solarthermie), Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche ≤ 4 m²) und nutzbare Freiflächen auf Dächern.

B1.1.2 Glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist nicht zulässig.

B1.1.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen gelten folgende Vorschriften:
Satteldach mit einer Dachneigung von 38 Grad.

Von diesen zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der später Bauende die Vorgaben des Erstbauenden, in Bezug auf Dachform und Dachneigung, aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Vorschriften gebaut werden.

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

B2.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B2.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

B2.1.2 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.

B3 Außenantennen

B3.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig.

B4 Niederspannungsfreileitungen

B4.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Teil C Hinweise

C1 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 Denkmalschutzgesetz (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 Ingenieurgeologie

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 Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren. Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind aus-schließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunnel-tests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://vogelglas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen).

C5 Außenbeleuchtung

Künstliche Beleuchtungen im Außenbereich sind zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG). Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung", BFN - Skripten 543).

C6 Stellplatzsatzung

Die Gemeinde Friesenheim hat am 06.07.2021 eine Stellplatzsatzung erlassen und die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (https://friesenheim.de/site/Friesenheim/get/documents_E-1115016989/friesenheim/multimedia/Satzungen/Stellplatzsatzung.pdf).

Friesenheim, ...

.....

Erik Weide
Bürgermeister

Lauf, 15.09.2026 Kr-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 • 77886 Lauf
www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Friesenheim vom ..... übereinstimmen.

Friesenheim, ...

.....
Erik Weide
Bürgermeister