

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN DEN STRASSEN-  
GUTLEUTHÄLDEN TEIL II" IM ORTSTEIL OBERSCHOPFHEIM DER GEMEINDE  
FRIESENHEIM, ORTENAUKREIS**

**(Die Änderungen gegenüber der bisher rechtskräftigen Fassung sind gelb markiert)**

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§ 9 BauGB, BauNVO)**

**1.1 Art der Nutzung**

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

1.1.2 Die Bauflächen des mit **GEE** bezeichneten Bereiches werden gemäß § 1 (4) BauNVO eingeschränkt. Zulässig sind in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.3 Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen.

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

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

**1.2 Maß der Nutzung, Gebäudehöhen**

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung der Grund- und Geschößflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO i.V. mit § 16(4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Die Traufhöhe darf bis zum Schnittpunkt Außenfläche Außenwand mit Oberkante Dachsparren bzw. Attika für Wohn- und Bürogebäude maximal 7,00 m und für Produktionsgebäude, u.ä. maximal 9,0 m betragen. Die Firsthöhe darf maximal 12,0 m betragen. Gemessen wird ab Hinterkante Erschließungsfläche in Gebäudemitte. Ausnahmen von dieser Regelung können für untergeordnete Gebäude oder Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. zugelassen werden, sofern aus der Sicht des Landschaftsschutzes keine Bedenken bestehen. Für den Fall, daß zwingende betriebsbedingte Erfordernisse nachgewiesen werden, kann im Rahmen der Ausnahme die maximal zulässig Traufhöhe bis auf 11,0 m angehoben werden.

### **1.3 Bauweise**

Entsprechend der Eintragung in den Nutzungsschablonen wird in den mit "o" gekennzeichneten Gebieten als Bauweise die "offene Bauweise" gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Für den Fall, daß zwingende betriebsbedingte Erfordernisse nachgewiesen werden, kann im Rahmen der Ausnahme von der Längenbeschränkung innerhalb der offenen Bauweise abgewichen werden.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgesetzt.

### **1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Erschließungsstraße hin sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. ~~Stellplätze sind hier nur zulässig in einem Maß, das maximal 50 % der Grundstückslänge zur Straßenfront hin beträgt, jedoch keinesfalls 50 m überschreitet.~~

## **1.6 Freizuhaltende Flächen**

- 1.6.1 In dem im "Zeichnerischen Teil" näher bestimmten Umfang ist, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, entlang der B3 ein 20 m breiter Schutzstreifen - in der Planzeichnung mit S 1 bezeichnet - von Bebauung freizuhalten.
- 1.6.2 Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten, mit S 2 bezeichneten Sichtflächen, müssen von Sichthindernissen jeder Art frei sein und freigehalten werden, die höher als 0,8 m über die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßen hinausragen. Hochstämmige Einzelbäume können in den Sichtflächen zugelassen werden.

## **1.7 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche**

- 1.7.1 Grundstückszufahrten zur B 3 sind in der im "Zeichnerischen Teil" näher bestimmten Ausdehnung unzulässig.
- 1.7.2 Die Grundstücke sind im Anschlußbereich an die Erschließungsstraße auf die Höhe der Straße aufzufüllen.

## **1.8 Führung von Versorgungsleitungen, Leitungsrechte**

- 1.8.1 Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz.
- 1.8.2 Zur Führung eines bestehenden Regenwasserkanals wird zugunsten der Firma Badenia und der Gemeinde Friesenheim entsprechend Planeintrag ein Leitungsrecht "**Ir**" festgesetzt. Den Begünstigten wird gestattet, diese Leitungen zu betreiben und zu unterhalten. Dies ist bei Nutzung und Bepflanzung dieser Flächen zu berücksichtigen.

## **1.9 Grünordnerische Festsetzungen**

- 1.9.1 Pflanzbindungen

Erhaltung von Gehölzen gemäß Planeintrag auf Dauer.

Liste der zu erhaltenden Gehölze:

2 Zwetschgen (an der B3, davon 1 auf privatem Grund)  
1 Kirsche am Mittelbach

Bei Verlust dieser Gehölze sind entsprechende Gehölze aus der Liste im Anhang 1 zu pflanzen.

Der zu erhaltende Baumbestand ist vor Baubeginn durch geeignete Schutzmaßnahmen (vgl. DIN 18920) zu sichern.

## 1.9.2 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

### ÖFFENTLICHE FLÄCHEN / VERKEHRSFLÄCHEN

Die Pflanzung der großkronigen Bäume entlang der Erschließungsstraße ist gem. Planeintrag im Zuge der Erschließung des Gebietes vorzusehen, damit eine frühzeitige Einbindung gewährleistet ist.

Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Die Größe der Baumscheiben soll ein Maß von 2,00 x 2,50 nicht unterschreiten. Baumscheiben sind offen auszubilden und entweder zu bepflanzen oder mit nicht verdichteter, von Hand eingebauter wassergebundener Decke zu versehen.

Gehölzart: ~~Fraxinus excelsior~~ (Esche)

Feldahorn ‚Elsrijk‘ (Acer campestre)

Felsenbirne ‚Robin Hill‘ (Amelanchier arborea)

Amperbaum (Liquidambar styraciflua)

### PRIVATFLÄCHEN

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die einzelnen Grundstücke mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend nachfolgender Angaben mit Pflanzen der Gehölzliste, Anlage 1, Bereich D, zu begrünen. Bei Ausfall von Arten ist entsprechend Ersatz zu leisten.

Ein Mindestanteil an begrünter Fläche von 25 % des Grundstückes soll im Sinne von §9 LBO sichergestellt werden.

Je 400 qm Grundstücksfläche ist 1 Großbaum zu pflanzen.

Unten aufgeführte Bäume für Stell- und Parkplätze werden angerechnet.

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

Im eingeschränkten Bereich des Gewerbegebietes südlich der Niederschopfheimer Straße ist entlang der Baugebietsgrenze ein 5m breiter Gehölzstreifen mit 3-reihiger Bepflanzung anzulegen (s. Planeintrag Bereich D). Entlang des Mittelbachs ist gemäß Planeintrag ein 3m breiter Streifen mit 2-reihiger Bepflanzung anzulegen (s. Planeintrag Bereich D).

Entlang der Niederschopfheimer Straße sind gemäß Planeintrag insgesamt 3 Bäume zu pflanzen.

Gehölzart: **Fraxinus excelsior (Esche)**,

**Feldahorn ‚Elsrijk‘ (Acer campestre)**

**Felsenbirne ‚Robin Hill‘ (Amelanchier arborea)**

**Amperbaum (Liquidambar styraciflua)**

### Fassadenbegrünung

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

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.

### Dachentwässerung

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.

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.

### **1.9.3. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Öffentliche Maßnahmen

Für den Bereich A/B wird folgendes festgesetzt:

Entlang der B3 sind Bäume, Heister und Sträucher als 4-reihige Gehölzgruppen und ca. 15 Einzelbäume gem. beigefügter Pflanzliste, Bereich A (Anlage 1), zu pflanzen und zu pflegen.

Der verbleibende Bereich zwischen Gehölzen und vorhandenem Graben an der B3 ist als Hochstaudenflur auszubilden. Die Hochstaudenflur soll sich sukzessive durch entsprechende Pflege (Mahd maximal einmal alle 2 Jahre) selbst einstellen, Düngungen in diesem Bereich sind unzulässig.

Verhältnis: *80% Pflanzungen, 20% Hochstauden.*

Für den Bereich B wird folgendes festgesetzt:

Ca. 30 % der Flächen sollen als Versickerungsmulden mit Anschluß an den Mittelbach und an den Graben entlang der B3 angelegt werden. Es sind Geländevertiefungen (10-40 cm) herzustellen.

Die Mulden sind durch Gräben mit dem vorhandenen Voriluter zu verbinden.

Es sind Bäume, Heister und Sträucher als 2-4-reihige Gehölzgruppen und Einzelbäume gemäß beigefügter Pflanzliste, Bereich A/B (Anlage 1) zu pflanzen und zu pflegen.

Der Bereich zwischen Gehölzen und Mulden/Gräben ist als Magerwiese anzulegen, max. Mahd zweimal/Jahr. Organische Düngung ist unzulässig.

Verhältnis: 70% Pflanzungen, 30% Mulden und Gräben, 10% Wiesen.

Für den Bereich C wird folgendes festgesetzt:

Das südliche Ufer des Mittelbachs ist in einer Breite von 3-5m aufzuweiten. Die Wasserwechselzone ist mit einer Böschungsneigung von 1:4 bis 1:6 (Flachwasserbereich) auszubilden.

Zwischen Böschungskrone und den Privatgrundstücken ist eine 1-2-reihige Heckenpflanzung vorzunehmen (gemäß Liste für Bereich C).

## **1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung**

- 1.10.1 Soweit im "Zeichnerischen Teil" nichts anderes festgesetzt ist, sind Böschungen auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Hinterkante der Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.
- 1.10.2 Die zur Herstellung der Straßen- und Gehwegefassung notwendigen Betonfundamente (für z.B. Randsteine) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.
- 1.10.3 Die von Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 50 cm von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

### 2.1 Dächer

2.1.1 Zulässig sind Flachdächer (FD), Pultdächer (PD), Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD)

Die Dachneigung darf hierbei 0-30 Grad betragen (siehe auch „Zeichnerischer Teil“).

Zulässig sind für

a) Wohn- und  
Bürogebäude:

Satteldächer, Walmdächer und  
Pultdächer

b) Produktions-,  
Lager- und  
Ausstellungs-  
gebäude:

Flachdächer, Pultdächer,  
Satteldächer und Walmdächer

2.1.2 Die Dachneigungen für geneigte Dächer sind im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Flachdächer dürfen eine Neigung von 5° nicht überschreiten.

### 2.2 Farbgebung

Grellfarbige Bauteile, Verkleidungen und Verglasungen an Gebäuden und Garagen sowie innerhalb der Grundstücke, z.B. als Regen- und Windschutz, als Sonnendächer und als Balkonbrüstungen, sind nicht zulässig.

### 2.3 Oberflächenbefestigungen

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.



### **3. KENNZEICHEN, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

#### **3.1 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche**

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Höhe und Anschlußmöglichkeit an den öffentlichen Straßenkanal, müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Bauamt erfragt werden.

#### **3.2 Bodenschutz**

Bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### **3.3 Altlasten**

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### **3.4 Grundwasserschutz**

3.4.1 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Grundwasserstände im vorliegenden Gebiet:

mittlerer Grundwasserstand	MW ca. 150,00 m ü.NN
höchster, gemessener Grundwasserstand	HW ca. 152,00 m ü.NN

Zum Schutz vor ansteigendem Grundwasser sind für Kellerräume entsprechende Vorkehrungen gegen drückendes Wasser zu treffen (Wanne, statische Sicherung gegen Auftrieb).

3.4.2 Unterirdische Tankanlagen sind grundsätzlich gegen Auftrieb zu sichern.

#### **3.5 Abfallwirtschaft**

3.5.1 Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren.

Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes zur Geländegestaltung sowie gegebenenfalls zur Erfüllung der vorgenannten Forderungen für das Bauen im Grundwasser verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

### 3.5.2 Auffüllungen

Der Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden (Einsatz dieses Recyclingmaterials nur außerhalb der Schutzzonen **I** und **II** von Wasserschutzgebieten). Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben, ....) verwendet werden.

Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage zu geben.

## 3.6 Denkmalschutz

3.6.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.

3.6.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

## 3.7 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, 20.03.2024 Ro/Kr



Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841703-0 • [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser

|

## PFLANZLISTE BEBAUUNGSPLAN "Zwischen den Straßen-Gutleuthälden"

Verwendung im Bereich			
<b>Aussagen zu Straßenbäumen s. Text und Zeichnerischer Teil</b>	Rahmengrün zur B 3 und Nordrand des Gebietes	Rahmengrün am Mittelbach 0	Durchgrünung / Privatgrün, 0 Pflanzgebote
Artenname			
<b>Bäume</b>			
Acer platanoides (Spitzahorn)			X
Carpinus betulus (Hainbuche)			X
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)		X	
Juglans regia (Walnuß)	X		
Prunus avium (Vogelkirsche)	X	X	X
Tilia cordata (Winterlinde)	X		
Obstbaumhochstämme in Sorten	<b>X</b>		
<b>Heister und Sträucher</b>			
Acer campestre (Feldahorn)	X		X
Carpinus betulus (Hainbuche)	X	X	X
Cornus mas (Kornelkirsche)	X		X
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	X	X	X
Corylus avellana (Hasel)	X	X	X
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	X	X	X
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)		X	
Ligustrum vulgare (Liguster)		X	X
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)	X	X	X
Prunus avium (Vogelkirsche)			X
Rhamnus frangula (Faulbaum)		X	
Rosa canina (Hundsrose)	X		X
Rosa multiflora (Vielblütige Rose)			X
Rosa rugosa (Apfelrose)			X
Salix caprea (Salweide)		X	X
Salix fragilis (Bruchweide)		X	
Salix purpurea (Purpurweide)		X	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	X	X	X
Sambucus racemosa (Traubenholunder)		X	
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	X		X
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)		X	

