

Stand: 04.06.2019  
Fassung: Satzung

Anlage Nr. 2



**Gemeinde Friesenheim**  
**Ortenaukreis**

---

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Auf dem Segel Nord“**

**Textteil**

---

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 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Industriegebiet (GI)

##### A1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

##### A1.1.2 Nicht zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### A2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### A2.3 Höhe baulicher Anlagen

A2.3.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) mit Meter über Normalnull (m+NN) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.3.2 Für technische Aufbauten (z. B. Fahrstuhlschacht, Klimageräte, Lüftungsauslässe u. ä.), ist eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m zulässig (max. 166,0 m+NN + 2,0 m bzw. 180,0 m+NN + 2,0 m).

### **A3 Bauweise**

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise (a):  
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 und gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche.
- A4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Versiegelungsgrad kann bis zu weiteren 25 % (GRZ 1,0) dann erfolgen, wenn die Flächen mit Nebenanlagen, Stellplätzen usw. bebaut werden.

### **A5 Verkehrsflächen**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

### **A6 Führung von Versorgungsleitungen**

Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

### **A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- A7.1 Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um Auswaschungen zu vermeiden.
- A7.2 Zur Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. LED-Leuchten).
- A7.3 Die Grünlandbereiche des Regenrückhaltebeckens sind als magere Flachland-Mähwiese zu entwickeln. Zur Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

### **A8 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle**

- A8.1 Die im Rahmen des Ökokontos mit der Bezeichnung  
- „Oberschopfheimer Allmend Wässerwiesen“ (Aktenzeichen 317.02.042) durchgeführte Ausgleichsmaßnahme wird den Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu 5,73 % zugeordnet.

## **A9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die Fläche „LR“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Medienleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Medienleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Zulässig sind Dachneigungen bis maximal 25 Grad.

B1.1.2 Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

B1.1.3 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).

#### B1.2 Außenwände

Leuchtfarben und reflektierende Materialien zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) sind unzulässig.

### B2 Werbeanlagen

B2.1 Zulässig sind Werbeanlagen mit einer Größe von max. 25 m<sup>2</sup> auch mit Hintergrundbeleuchtung. Firmenlogos der am Standort befindlichen Unternehmen sind auf die Größenbeschränkung nicht anzurechnen.

B2.2 Werbeanlagen oberhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe sind nicht zugelassen.

B2.3 Lichtwerbung am Himmel, schrille, flackernde und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie schnellbewegliche oder mit Sondereffekten ausgestattete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### B3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

B3.1 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

B3.2 Das Niederschlagswasser der Gewerbeflächen und von Dachflächen ist der „Öffentlichen Grünfläche: Regenrückhaltebecken“ zuzuführen.

## Teil C Hinweise

### C1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG 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.

### C2 Bodenschutz/Altlasten

- C2.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.
- C2.2 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.
- C2.3 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- C2.4 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

### C3 Grundwasserschutz

- C3.1 Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz dem Landratsamt Ortenaukreis als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
- C3.2 Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

### C4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

## C5 Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-/(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtsforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

## C6 Bau- und Anlagenschutzbereich Sonderflughafen (SFH) Lahr

Die Baugrundstücke befinden sich etwa 1,5 km nördlich des Flugplatzbezugspunktes des Sonderflughafens (SFH) Lahr und liegen im Bau- und Anlagenschutzbereich nach § 12 und § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). In dessen Nahbereich gelten bestimmte Bauhöhenbegrenzungen.

Sollten einzelne Bauvorhaben die maximal zulässige Höhe überschreiten, sind diese dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr, Dienstgebäude Freiburg, Bissierstraße 7, 79114 Freiburg, zur Genehmigung vorzulegen. Kranstellungen sind gesondert zu beantragen.

Friesenheim, ..... 23. Dez. 2020



Erik Weide  
Bürgermeister

Lahr, 04.06.2019 Jä/Kr-la

**ZiNK**  
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77866 Lahr  
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser