

Stand: 06.11.2025

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13a BauGB



Gemeinde Friesenheim
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Einzelhandelsstandort Adlerstraße-Ost“

Schriftlicher Teil

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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- 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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Sondergebiet nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (SO Nahversorgung)

A1.1.1 Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsfunktion.

A1.1.2 Zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment „Lebensmittel“ mit maximal 0,1555 m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen und sonstige Gewerbebetriebe oberhalb des ersten Vollgeschosses.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Die durch Planeintrag festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,4 überschritten werden.

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 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut. Mit technischen Aufbauten darf die Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschritten werden.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

A2.3.1 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 Flächen für Nebenanlagen

- A5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

- A6.1 Stellplätze und Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

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

- A7.1 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
- A7.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.
- A7.3 Zu verwenden sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen.

A8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- A8.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A9 Maßnahmen zum Schallschutz

- A9.1 Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß Anlage 4 - 5

des schalltechnischen Prognosegutachtens für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a Der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_w > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

A9.2 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z. B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

A9.3 Hinweise zur Lüftung:

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sog. "Stoßbelüftung" oder indirekte Belüftung über Nachbarräume sichergestellt werden.

Während der Nachtzeit ist diese Lüftungsart nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln $> 45 \text{ dB(A)}$ zur Nachtzeit ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden muss, z. B. durch Fassadenlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

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 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- § 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 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Außenwände

- B1.1.1 Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 Werbeanlagen

- B2.1 Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

- B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

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 Bauunternehmen 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.

Friesenheim,

.....
Erik Weide
Bürgermeister

Lauf, 06.11.2025 Kr-la

zink
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser