

Stand: 21.07.2025

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3  
Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



**Gemeinde Berghaupten**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Röschbünd III, 2. Änderung“**

**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 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 (GBI S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBI. 2024 Nr. 98)

### A1 Art der baulichen Nutzung

- A1.1 Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Es gelten weiterhin die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans.
- A1.2 Im Bereich des Zufahrtstrichters wird daher eine Gewerbefläche (entspricht GE1 aus der 1. Änderung des Bebauungsplans) festgesetzt.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

- A2.1 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Es gelten weiterhin die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans (GE1).

### A3 Bauweise

#### A3.1 Abweichende Bauweise: a

- A3.1.1 Es wird weiterhin die abweichende Bauweise (a) festgesetzt; Gebäudelänge sind mit mehr als 50 m zulässig (siehe Planeintrag).

### A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

### A5 Flächen für Nebenanlagen

- A5.1 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

### A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

- A6.1 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **A7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

A7.1 Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.

A7.2 Versorgungsanlagen wie Trafostationen und Schaltkästen sind auch als oberirdische Einrichtungen zulässig.

## **A8 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind**

A8.1 Auf der in der Planzeichnung markierten Fläche entlang des öffentlichen Grünstreifens im Bereich der B33 sind gemäß § 14 BauNVO keine Nebenanlagen zulässig.

## **A9 Flächen ohne Ein- und Ausfahrt**

A9.1 Im Anschlussbereich der Grünfläche entlang der Bundesstraße 33 ist der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend weiterzuführen.

## **A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

A10.1 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

A10.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als versickerungsfähige Verkehrsfläche zulässig.

A10.3 Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung 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.

## **A11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

A11.1 Auf den privaten Grundstücken ist entlang den Erschließungsstraßen sowie entlang dem Fuß- und Radweg und dem Wirtschaftsweg (siehe Planeintrag) je 20 m Straßenfront bzw. Wegfront ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (StU 20 – 25, siehe Artenliste im Anhang). Im Kronenbereich ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m<sup>2</sup> anzulegen und zu erhalten.

A11.2 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als zwei Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen.

A11.3 Gleiches gilt für Standflächen für Müllbehälter. Anstelle von mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende oder schlingende Pflanzen erfolgen.

## **A12 Öffentliche Grünfläche**

A12.1 Im Bereich entlang der Bundesstraße 33 ist eine öffentliche Grünfläche anzulegen und entsprechend zu pflegen.

## **A13 Bindung für Bepflanzungen**

A13.1 In den öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün) entlang dem Wirtschaftsweg südwestlich der B 33 ist eine zweireihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen (siehe Pflanzenliste im Anhang).

Qualität: 2 x verpflanzte Sträucher, 2 Stück/m<sup>2</sup>

Ferner sind in diesem Bereich hochstämmige Laubbäume gemäß Planeintrag zu pflanzen (StU der Bäume 20 – 25, siehe Artenliste im Anhang) und dauerhaft zu erhalten. Aus gestalterischen Gründen sind Bäume der gleichen Art zu verwenden.

A13.2 Außenwandflächen von Gebäuden ohne Öffnungen, sind ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> mit selbst-klimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dieses gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Anstelle der Kletterpflanzen können auch Gehölzpflanzungen entlang der Fassade gepflanzt werden.

## **A14 Vermeidungsmaßnahmen**

### **A14.1 Vermeidungsmaßnahme V1**

Die Grün- und Brachfläche zwischen und nordöstlich der Firmengebäude ist ab sofort regelmäßig (mindestens zweimal im Monat, bei regenreicher Witterung auch öfters) zu mähen, sodass eine Vergrämung der dort potenziell vorkommenden Arten stattfinden kann.

## **A15 Immissionsschutz**

### **A15.1 Schutzmaßnahme 1: Schutzhecke**

Auf der Fläche ,SM 1‘ ist eine 2 bis 3-reihige, 1,8 – 2,5 m hohe Abschirmhecke mit einer Pflanzdichte von 2 Pflanzen je Quadratmeter anzulegen. Hierzu sind Gehölzarten zu verwenden, die über eine hohe Resistenz gegenüber Luftverunreinigungen verfügen und immissionsschutzwirksam sind (z.B. durch späten Laubbwurf - siehe Pflanzenliste)

## 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)

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplans.

**Hier werden keine Änderungen vorgenommen.**

## Teil C Hinweise

### C1 Bodenschutz | Altlasten

- C1.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.
- C1.2 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. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Ortenaukreis zu benachrichtigen und die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
- C1.3 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- C1.4 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 Artenschutz

- C2.1 Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Arten (§ 44 I Nr. 3 BNatSchG) wird empfohlen, durch Auflage zur Baugenehmigung sicherzustellen, dass
- die Baufeldfreimachung nicht in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. eines Jahres erfolgt.

### C3 Denkmalschutz

- C3.1 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.

### C4 Baugrunduntersuchung

- C4.1 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.

## **C5 Grundwasserschutz**

- C5.1 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.

## **C6 Bauen im Grundwasser**

- C6.1 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.
- C6.2 Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.
- C6.3 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

## **C7 Anpflanzungen von gebietsheimischen Gehölzen (Empfehlung)**

- C7.1 Es wird empfohlen Gehölze aus der anschließenden Artenliste für die Anpflanzung auf den Flächen des Bebauungsplans heranzuziehen.

<b>Abk.</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>wissenschaftlicher Name</b>
<b>FAh</b>	<b>Feld-Ahorn, Maßholder</b>	<b>Acer campestre</b>
<b>SAh*</b>	Spitz-Ahorn	Acer platanoides
<b>Bi*</b>	<b>Hänge-Birke</b>	<b>Betula pendula</b>
<b>SEr*</b>	<b>Schwarz-Erle</b>	<b>Alnus glutinosa</b>
<b>Hb*</b>	<b>Hainbuche</b>	<b>Carpinus betulus</b>
<b>Hri</b>	<b>Roter Hartriegel</b>	<b>Cornus sanguinea</b>
<b>Ha</b>	<b>Gewöhnliche Hasel</b>	<b>Corylus avellana</b>
<b>ZWd</b>	Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
<b>EWd</b>	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
<b>Pf</b>	<b>Gewöhl. Pfaffenhütchen</b>	<b>Euonymus europaeus</b>
<b>Bu*</b>	Rotbuche	Fagus sylvatica
<b>Fb</b>	Faulbaum	Frangula alnus
<b>Es*</b>	<b>Gewöhnliche Esche</b>	<b>Fraxinus excelsior</b>
<b>Lig</b>	<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	<b>Ligustrum vulgare</b>
<b>Hk</b>	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
<b>SP*</b>	Silber-Pappel	Populus alba
<b>ZP*</b>	<b>Zitterpappel, Espe</b>	<b>Populus tremula</b>
<b>VKi*</b>	<b>Vogel-Kirsche</b>	<b>Prunus avium</b>
<b>TKi</b>	Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
<b>Sc</b>	<b>Schlehe</b>	<b>Prunus spinosa</b>

Schriftlicher Teil

<b>SEi*</b>	<b>Stiel-Eiche</b>	<b>Quercus robur</b>
<b>HRo</b>	<b>Echte Hunds-Rose</b>	<b>Rosa canina</b>
Kd	Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
SaW	Sal-Weide	Salix caprea
<b>SiW</b>	<b>Silber-Weide</b>	<b>Salix alba</b>
GW	Grau-Weide	Salix cinerea
<b>FW</b>	<b>Fahl-Weide</b>	<b>Salix rubens</b>
<b>PW</b>	<b>Purpur-Weide</b>	<b>Salix purpurea</b>
KW	Korb-Weide	Salix viminalis
MW	Mandel-Weide	Salix triandra
SHo	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
WLi*	Winter-Linde	Tilia cordata
<b>FUI</b>	<b>Feld-Ulme</b>	<b>Ulmus minor</b>
<b>WS</b>	<b>Wolliger Schneeball</b>	<b>Viburnum lantana</b>
GS	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Durch **Fettschrift** hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen. Bei den mit „\*“ gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

Berghaupten, .....

.....

Philipp Clever  
Bürgermeister

Lauf, 21.07.2025; Ro



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

Planverfasser

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

Berghaupten, .....

.....

Philipp Clever  
Bürgermeister