

# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

## "Erweiterung Wolfsmatten"

mit Örtlichen Bauvorschriften

### der Stadt Ettenheim

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet- "GEE"

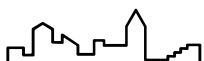
(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

##### 1.1.1 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG sind,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

##### 1.1.2 Unzulässig sind:

1. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
4. Vergnügungsstätten jeglicher Art,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Beherbergungsbetriebe
7. Ferienwohnungen jeglicher Art.



8. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß nachfolgender Sortimentsliste (aus „Zentrenkonzept Einzelhandel Ettenheim“ 08/2010).

**kurzfristiger Bedarf**

- Nahrungs- und Genussmittel:  
Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei / Fleischwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren etc.)
- Reformwaren
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Parfümerieartikel, Apothekerwaren inkl. freiverkäufliche Apothekenwaren
- Schnittblumen

**mittelfristiger Bedarf**

- Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Büroartikel, Sortimentsbuchhandlung
- Spielwaren, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und -Münzen
- Herren, Damen- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung (z. B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden, Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Sportbekleidung und -schuhe

**langfristiger Bedarf**

- Nähmaschinen und Zubehör
- Elektrokleingeräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Software und CDs
- Unterhaltungselektronik
- Sportartikel (kleinteilig)
- Baby- und Kleinkindartikel
- Glas, Porzellan, Feinkeramik, Hausrat, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Akustik-, Optikbedarf (z. B. Brillen, Linsen, Lupen)
- Uhren, Schmuck

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2010

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- bei Einzelhandelsbetrieben, die im Hauptsortiment nicht zentrenrelevante Sortimente führen, der Verkauf aus dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich gemäß der unter Ziffer 1.1.2.6 aufgeführten Sortimentsliste auf einer Fläche von max. 10 % bis max. 200 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche.
- Verkaufsflächen für den Verkauf von zentrenrelevanten Einzelhandels Sortimenten gemäß der unter Ziffer 1.1.2.6 aufgeführten Sortimentsliste, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. Die Verkaufsfläche darf max. 10 % bis max. 200 m<sup>2</sup> der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes betragen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

### 2.1 Grundflächenzahl GRZ - Geschossflächenzahl GFZ

2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend den Eintragungen im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. "Zeichnerischen Teil").

2.2.2 Die Wandhöhe (WH) wird definiert als das auf den höchsten Punkt der zur angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche orientierten Grundstücksseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe (Straßen- bzw. Gehwegoberkante) bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachaußenhaut. Bei Versprüngen in der maßgebenden Gebäudeseite gilt jeweils das größte Maß.

2.2.3 Die Firsthöhe darf einschließlich aller Aufbauten (Ausnahmen siehe 2.2.5) max. 5,0 m über der Wandhöhe betragen.

2.2.4 Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das auf den höchsten Punkt der zur angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche orientierten Grundstücksseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe (Straßen- bzw. Gehwegoberkante) bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Bei Versprüngen in der maßgebenden Gebäudeseite gilt jeweils das größte Maß.

2.2.5 Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. darf die festgesetzte Firsthöhe um max. 3,0 m überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

## 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Für alle Nutzungszonen wird die abweichende Bauweise "a" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass Gesamtgebäuelängen bis 80,0 m zulässig sind.

## 4 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1, 1a + 2 BauNVO)

- 4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind als Ausnahmen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Unzulässig sind sie in den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen.
- 4.2 Der Abstand von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1, 1a + 2 BauNVO zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 1,0 m betragen.

## 5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Stellplätze und Carports sind im Plangebiet auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Die Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 5,0 m bei senkrechter Aufstellung haben.  
Die Carports müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand haben von mind. 1,0 m bei paralleler und senkrechter Aufstellung.

## 6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### 6.1 Sichtflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder bei der Einmündung auf die L 103 sowie innerhalb des Plangebietes auch bei öffentlichen und privaten Einmündungen/Zufahrten von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, o. ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrhahnoberkante freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Signalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, diese dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Dieses Maß gilt auch für die Einfriedung sowie für Hecken- und Gehölzpflanzungen.

## **7 Anschluss an andere Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Entlang der L 103 am nördlichen Rand des Planungsgebiets ist gemäß dem Eintrag im "Zeichn. Teil" ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt von diesen Bereichen auf die angrenzenden gewerblichen Grundstücke ist nicht zulässig.

7.2 Die Grundstückszufahrt der an der Straße Wolfsmatten gelegenen Grundstücken ist nur an den im Zeichn. Teil dargestellten Stellen in einer Breite von 10,0 m zulässig.

## **8 Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

## **9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

9.1 Innerhalb der im „Zeichn. Teil“ eingetragenen Fläche am nördlichen Rand des Plangebietes gelegenen, 15,0 m breiten Streifens (vom vorhandenen Fahrbahnrand der Landesstraße L 103 gemessen) dürfen Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden.

## **10 Flächen für Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

10.1 Im „Zeichn. Teil“ ist im zentralen Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen (hier Trafostation) vorgesehen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

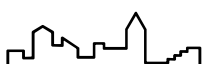
## **11 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Bei den öffentlichen Grünflächen entlang der L 103 am nördlichen Rand des Plangebiets handelt es sich um Verkehrsgrünflächen.

Entsprechend A 16.6 sind die vorhandenen Feldgehölze zu erhalten.

11.2 Im Süden des Planungsgebiets ist eine öffentliche Grünfläche zur Anlage eines Versickerungsbeckens ausgewiesen.



- 11.3 Die entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze ausgewiesenen privaten Grünflächen dienen der Eingrünung des Gewerbegebiets zur freien Landschaft und sind entsprechend Festsetzung A 16.1 anzulegen und zu unterhalten.

## **12 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 12.1 Das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal der zentralen Versickerungsanlage im südlichen Planbereich zuzuleiten. Diese ist auf ein Regenerereignis der Jährlichkeit  $TN = 30$  a auszulegen.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über die belebte Bodenzone ausreichend behandelt, sodass eine vorgeschaltete Behandlung des Niederschlagswassers nicht erforderlich ist.

Das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu behandeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Die einzelfallspezifische Dimensionierung der Versickerungsanlagen (Versickerungsmulde, Mulden-Rigolen-Systeme) ist nachzuweisen. Die dezentralen Versickerungsanlagen sind auf ein 5-jährliches Regenerereignis auszulegen. Die Versickerungsfähigkeit auf den privaten Grundstücksflächen ist standortspezifisch durch Baugrunderkundungen und geotechnische Untersuchungen nachzuweisen.

Die dezentralen Versickerungsanlagen können mit Notüberläufen an den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen werden. Der Anschluss des Notüberlaufs erfolgt über die Regenwassergrundstücksentwässerung an den öffentlichen Regenwasserkanal mit Einleitung in die zentrale öffentliche Versickerungsanlage. Für die dezentralen Versickerungsanlagen der privaten Grundstücksflächen inkl. erforderlicher Behandlungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamts südlicher Ortenaukreis zu beantragen.

Die Anlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zu planen und zu betreiben. Die Sohle der Versickerungsanlagen müssen mindestens 1 m oberhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) angelegt werden. Für die Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers finden die Regelwerke DWA-A 102 Teil 1 bis 4 und die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg und dem darin enthaltenen Bewertungsverfahren Anwendung.

- 12.2 Zum Schutz des Grundwassers sind Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, dazu verpflichtet, alle befestigten Flächen mit Aufkantung oder Bodeneinleitungen oder mit Bodeneinlauf zu versehen. Es hat eine Vorbehandlung des Abwassers in Abscheideanlagen, Schlammfängen, Neutralisations- oder Inaktivierungsanlagen zu erfolgen, bevor an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden darf. Diese Flächen sind zu überdachen und es ist zu gewährleisten, dass kein Niederschlagswasser anfällt. Ist eine Überdachung solcher Flächen nicht möglich, ist der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig. Der Nachweis über eine ordnungsgemäße Entsorgung wassergefährdender Stoffe ist im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnis- und Bewilligungsverfahrens zu führen.
- 12.3 Gewerblich genutzte Hofflächen (Betriebshöfe), bei denen eine Verunreinigung des Grundwassers nicht auszuschließen ist, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Die Entwässerung dieser gewerblich genutzten Freiflächen erfolgt über die Grundstücksentwässerung mit anschließender dezentraler Versickerung auf den Grundstücksflächen, gemäß den Vorschriften Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.

### **13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Grundstücke sind straßenseitig von der Straßenbegrenzungslinie bis zum Gebäude auf das jeweils angrenzende Straßenniveau aufzufüllen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Bioplan, Bühl, vom 09.05.2022, durchzuführen.

#### 14.1 Baufeldräumung (VM 1)

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von *Vögeln* stattfinden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Die Fäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Aktivitätszeit von *Fledermäusen* in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen oder eine Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden. Hierzu ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung notwendig.

#### 14.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2)

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen, u.a. Teile der Baustelleneinrichtung, Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche, nicht als Brutplatz genutzt werden.

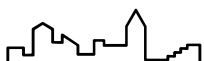
#### 14.3 Bauzeitenbeschränkung (VM 3)

Alle zwischen Anfang April und Ende Oktober durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten müssen außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa von 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang stattfinden. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive *Vogel*-Arten.

#### 14.4 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 4)

Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche von Fledermäusen durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Es ist auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung zu verzichten.
- Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in Richtung des Offenlands, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Die Lichtquellen sind nach oben abzuschirmen. Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude anzubringen.





- Es ist künstliches Licht mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV Anteil und warmes (bernsteinfarbenem) Licht zu verwenden.

#### 14.5 Maßnahmen für Amphibien (VM 5)

Falls sich während der Bauzeit wassergefüllte Fahrspuren oder größere flache, durch Regenwasser gefüllte Pfützen bilden, sind diese umgehend zu beseitigen, damit dort keine *Gelbbauchunken* und *Kreuzkröten* laichen können.

#### 14.6 Reptilienzaun (VM 7)

Entlang des westlichen sowie südlichen Rands der Straße "Wolfsmatten" muss ein Reptilienzaun gestellt werden.

#### 14.7 Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen

Es ist eine *naturschutzfachliche Bauüberwachung* (= *ökologische Baubegleitung*), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, einzurichten.

Die Baubegleitung hat die verschiedenen Maßnahmen zu überwachen, zu begleiten und zu prüfen, damit gravierende Eingriffe verhindert werden. Insbesondere sind die Reptilienzäune zu überwachen. Ferner ist der Zeitplan der Baumaßnahmen mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung abzustimmen.

### 15 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 15.1 Zur Sicherung des im westlichen Teil des Plangebietes verlaufenden Abwassersammelkanals wird ein Leitungsrecht „lr 1“ zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers (hier AZV) festgesetzt. Die Zugänglichkeit des Abwasserkanals ist in diesem Bereich jederzeit sicherzustellen und darf nicht dauerhaft mit Bäumen/Sträuchern oder hochbaulichen Anlagen überdeckt werden.
- 15.2 Zur Sicherung des im nördlichen Teil des Plangebietes verlaufenden Steuerkabels wird ein Leitungsrecht „lr 2“ zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers (hier AZV) festgesetzt. Die Zugänglichkeit des Steuerkabels ist in diesem Bereich jederzeit sicherzustellen und darf nicht dauerhaft mit Bäumen/Sträuchern oder hochbaulichen Anlagen überdeckt werden.

## **16 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **16.1 Strauchpflanzungen zur Eingrünung**

Zur Eingrünung sind im Bereich der privaten Grünfläche entlang der östlichen Grenze in einer Breite von ca. 3,50 m gebietsheimische Sträucher in Gruppen auf mindestens 2/3 der im Zeichn. Teil dargestellten Fläche anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Bereiche, ca. 1/3 der Fläche, innerhalb des Pflanzstreifens sind mit einer standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen und zu pflegen.

### **16.2 Begrünung von Stellplatzanlagen**

Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) gemäß der Artenliste im Anhang in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Dies gilt nicht für die Stellplätze, die mit einer Photovoltaikanlage überdeckt werden.

### **16.3 Innere Durchgrünung**

Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Das Pflanzgebot zur Begrünung von Stellplatzanlagen ist anrechenbar.

### **16.4 Fassadenbegrünung**

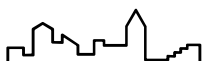
Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Größe von 200 m<sup>2</sup> sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandfläche ist mind. 1 Kletterpflanze anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

### **16.5 Erhalt eines Einzelbaums und einer Gehölzgruppe**

Der im Zeichn. Teil eingetragene Einzelbaum und die Gehölzgruppe im Norden des Geltungsbereichs sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

### **16.6 Erhalt von Feldgehölzen**

Die vorhandenen Feldgehölze im Böschungsbereich zur L 103 sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.



## 17 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 17.1.1 Die Kontigentierung erfolgte gebietsübergreifend mit dem Gewerbegebiet „Radackern I“
- 17.1.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $LEK$  weder „tags“ (6.00 bis 22.00 Uhr) noch „nachts“ (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilgebiete	Emissionskontingente $LEK$ , Tag (6.00 22.00 Uhr) in dB(A)/m <sup>2</sup>	Emissionskontingente $LEK$ , Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m <sup>2</sup>	Fläche des Emittenten in m <sup>2</sup>
TF 1	65	44	9.931
TF 2	65	46	8.599
TF 3	65	46	14.672

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (Beuth-Verlag)

- 17.1.3 Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingentes ist jeweils bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z.B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.
- 17.1.4 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

## 17.2 Schalldämmung der Außenbauteile

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Straßenverkehrs- und Betriebslärmwirkungen sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der E-DIN 4109-1 vom Januar 2017 bzw. der DIN 4109-1 (2018-01) auszubilden. Als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile werden die in der Anlage 19 des Gutachtens vom 07.11.2022 angegebenen resultierenden Außenlärmpegel festgesetzt und im Zeichn. Teil entsprechend dargestellt. Ausgehend von diesen Außenlärmpegeln wird die erforderliche Luftschalldämmung  $R'_{w,ges}$  der Außenflächen schutzbedürftiger Räume wie folgt ermittelt:

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

und  $K_{AL} = 10 \cdot \lg(S_S / (0,8 \cdot S_G))$  in dB

mit

$L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

$K_{Raumart}$  = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume  
in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

$S_S$  = vom Raum aus gesehene gesamte Außenfläche in m<sup>2</sup>

$S_G$  = Grundfläche des Raums in m<sup>2</sup>

Sofern vor einzelnen Außenflächen eines Raums unterschiedliche resultierende Außenlärmpegel vorliegen, ist gemäß dem in Abschnitt 4.4.1 der DIN 4109-2 (2018-01) beschriebenen Verfahren noch ein Korrekturwert  $K_{LPB}$  zu berücksichtigen. Dieser Korrekturwert "*... berechnet sich aus der Differenz des höchsten an der Gesamtfassade des betrachteten Empfangsraums vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegels und des auf die jeweils betrachtete Fassadenfläche einwirkenden geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels*".

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 der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

- 17.3 Das Gutachten Nr. 6380/1358A des Büros Jans vom 07.11.2022 ist dem Bebauungsplan beigefügt.

## 18 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Böschungflächen werden in einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 in die angrenzenden Baugrundstücke gelegt.



## 19 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 18 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

### 19.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen

Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens - A. 14.8 - wird den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

### 19.2 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Baugebiets

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets – A 14.1 bis Ziff. 14.7 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Die Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Büro Bioplan, Bühl, vom 09.05.2022 durchzuführen.

### 19.3 Maßnahmen des Artenschutzes außerhalb des Baugebiets

Die nachfolgend aufgeführten aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Planungsgebiets werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Die Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Büro Bioplan, Bühl, vom 09.05.2022 durchzuführen.

#### **Vermeidung des Eingriffs in benachbarte Flächen (VM 6)**

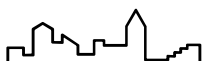
In direkter Nachbarschaft des Eingriffsbereichs befinden sich Fortpflanzungsstätten bzw. essentielle Lebensraumelemente verschiedener, planungsrelevanter *Vogel*-Arten sowie des *Hirschkäfers*. Auch Höhlenbäume mit Quartierpotential für *Fledermäuse* wurden hier kartiert.

Um diesen sensiblen Bereich zu schützen, darf in die benachbarten Flächen, insbesondere in den Gehölzbestand entlang des Ettenbachs nicht eingegriffen werden, u.a. durch die Lagerung von Materialien.

#### **Vögel (CEF 1)**

In den Gehölzstrukturen entlang des Ettenbachs sind rechtzeitig vor Baubeginn, insbesondere vor der Phase mit der Fällung und Rodung der Gehölze, 3 Nistkästen anzubringen.

Es sind Nisthöhlen (z.B. von der Firma HASSELFELDT/SCHWEGLER, Aukrug/Schorndorf) mit 4,5 cm Durchmesser zu verwenden. Die Nistkästen sind katzensicher aufzuhängen - mit dem Einflugloch auf die Wetter abgewandte Seite. Die Kästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit (ab Oktober) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen, u.a. Entfernen von Nistmaterial.



**Fledermäuse (CEF 2)**

Im Umkreis von etwa 500 Metern, maximal jedoch 1000 Metern, um den Geltungsbereich sind 7 bereits vorhandene Bäume zu Habitatbäumen zu entwickeln. Diese Habitatbäume müssen ein möglichst großes Entwicklungspotential für *Fledermaus*-Quartiere aufweisen und weiterhin gepflegt werden.

An den neuen Habitatbäumen sind folgende Kästen für *Fledermäuse* aufzuhängen (z.B. Firma SCHWEGLER, Schorndorf):

3 x Fledermaushöhle 2FN (speziell)

2 x Fledermaushöhle 2F (mit doppelter Vorderwand)

2 x Fledermausflachkasten 1FF.

Die Kästen sind katzensicher in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen - mit dem Einflugloch auf die Wetter abgewandte Seite. Ferner sind die Kästen für mindestens zehn Jahre aufzuhängen und jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten (Kästen sind nicht frostsicher), auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen.

Die Ausweisung bzw. Kennzeichnung der Habitatbäume und die Festlegung der Standorte für die Fledermauskästen muss in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung vor Beginn der Baufeldräumung erfolgen.

**19.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Für die nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt, die durch die Anlage der Straße und durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, ist ein entsprechender Ausgleich durch nachfolgende Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Ettenheim zu erbringen:

- Aufwertungspotential der Maßnahme Rückhaltebecken Filmersbach (Flst.Nr. 9852 im Gewann "Filmersbach") in Höhe von 431.604 Ökopunkten  
Die Maßnahme beinhaltet die Anlage von Schilfflächen und eines temporären wasserführenden Tümpels sowie von binsen- und seggenreichen Feuchtwiesenweiden. Angrenzend befinden sich Magerweideflächen.
- Aufwertungspotential der Maßnahme stillgelegter Erlenbuchwald mit angrenzender entwickelter extensiver Feuchtweide (Flst.Nrn. 9855 und 9856 im Gewann "Filmersbach") in Höhe von 39.298 Ökopunkten
- Aufwertungspotential der Maßnahme Ettenbach (Flst.Nr. 1639), die eine Aufwertung der Bachsohlenstruktur, Pflanzung von Gehölzen sowie Ausmagerung der Bachdämme und Entwicklung von Magerwiesen beinhaltet, in Höhe von 29.100 Ökopunkten.

## Anhang zu den Festsetzungen:

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

### 19.5 Begrünung von Stellplatzanlagen / Innere Durchgrünung

Zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der privaten Stellplatzanlagen sowie auf privaten Grundstücken sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.

(<https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>)

Im Bereich der privaten Grundstücke sind ggf. bei ausreichendem Platz auch regionaltypische Obstbaumsorten zu verwenden.

### 19.6 Gehölzpflanzung an der L 103 und Strauchpflanzungen zur Eingrünung

Die nachfolgenden Gehölze wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Stadt Ettenheim entnommen und sind im Bereich der Gehölzpflanzung an der L 103 und Strauchpflanzungen und zur Eingrünung zu verwenden.

**Stadt Ettenheim**      Herkunftsgebiet (6):      Oberrheingraben  
    Naturraum (211):      Lahr-Emmendinger Vorberge

#### Kürzel    Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

##### Große Bäume:

SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
<b>SEr</b>	<b>Alnus glutinosa</b>	<b>(Schwarz-Erle)</b>
<b>Bi</b>	<b>Betula pendula</b>	<b>(Hänge-Birke)</b>
Ka	Castanea sativa	(Edelkastanie)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
<b>TEi</b>	<b>Quercus petraea</b>	<b>(Trauben-Eiche)</b>
<b>SEi</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>(Stiel-Eiche)</b>
SLi	Tilla platyphyllos	(Sommer-Linde)
<b>FUI</b>	<b>Ulmus minor</b>	<b>(Feld-Ulme)</b>

##### Kleine bis mittelgroße Bäume:

<b>FAh</b>	<b>Acer campestre</b>	<b>(Maßholder, Feld-Ahorn)</b>
<b>Hb</b>	<b>Carpinus betulus</b>	<b>(Hainbuche)</b>
<b>ZP</b>	<b>Populus tremula</b>	<b>(Zitterpappel, Espe)</b>
<b>VKi</b>	<b>Prunus avium</b>	<b>(Vogel-Kirsche)</b>
<b>FW</b>	<b>Salix rubens</b>	<b>(Fahl-Weide)</b>

Sträucher:

<b>Hri</b>	<b>Cornus sanguinea</b>	<b>(Roter Hartriegel)</b>
<b>Ha</b>	<b>Corylus avellana</b>	<b>(Gewöhnliche Hasel)</b>
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
<b>Pf</b>	<b>Euonymus europaeus</b>	<b>(Gewöhnl. Pfaffenhütchen) *</b>
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
<b>Es</b>	<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>(Gewöhnliche Esche)</b>
<b>Lig</b>	<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>(Gewöhnlicher Liguster) *</b>
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
<b>Sc</b>	<b>Prunus spinosa</b>	<b>(Schlehe)</b>
<b>HRO</b>	<b>Rosa canina</b>	<b>(Echte Hunds-Rose)</b>
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
<b>PW</b>	<b>Salix purpurea</b>	<b>(Purpur-Weide)</b>
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
<b>WS</b>	<b>Viburnum lantana</b>	<b>(Wolliger Schneeball) *</b>
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *

\* giftige Pflanzen



**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN****§ 74 LBO****1. Dachgestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Dachart – Tonnendächer sind nicht zulässig.
- 1.2 Als Dachneigung wird 0 – 32° festgesetzt.
- 1.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0-7°) müssen zu mind. 50 % begrünt werden.
- 1.4 Dacheindeckungen, Dachinstallationen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

**2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Bei Werbeanlagen oberhalb der tatsächlichen Wandhöhe darf die Höhe der Werbeanlage max. der tatsächlichen Firsthöhe entsprechen.  
Die Größe all dieser Werbeanlagen darf max. 20 m<sup>2</sup> betragen.
- 2.2 Bei Werbeanlagen unterhalb der tatsächlichen Wandhöhe darf die Größe der einzelnen Werbeanlage max. 20 m<sup>2</sup>, die Summe all dieser Werbeanlagen max. 60 m<sup>2</sup> betragen.
- 2.3 Die Höhe der Werbeanlage wird definiert als das auf den höchsten Punkt der zur angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche orientierten Grundstücksseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe (Straßen- bzw. Gehwegoberkante) bis zur Oberkante der Werbeanlage.
- 2.4 Werbeanlagen dürfen hinsichtlich Schrift- und Bildwerbung nicht beweglich und nicht blinkend sein. Von den Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer auf der nördlich angrenzenden Landesstraße L 103 ausgehen.
- 2.5 Innerhalb der im „Zeichn. Teil“ eingetragenen Fläche am nördlichen Rand des Plangebiets gelegenen, 20,0 m breiten Streifens (vom vorhandenen Fahrbahnrand der Landesstraße L 103 gemessen) dürfen Werbeanlagen jeglicher Art nicht errichtet werden.

### **3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten**

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind Gehölze gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sowie Stellplätze.

Auf den Hinweis zum Verbot von Schottergärten (C 13) wird verwiesen.

#### **3.2 Gestaltung befestigter Flächen**

3.2.1 Auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten zu Stellplätzen und die Stellplätze selbst soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. mit einer Versiegelungszahl von 0,4 auszuführen.

3.2.2 Zufahrten zu gewerblich genutzten Betriebshöfen/ Lagerflächen und die Betriebshöfe/Lagerflächen selbst sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.

### **4 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Entlang des öffentlichen Verkehrsraums sind offene Einfriedungen sowie Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Ausnahmsweise können größere Höhen gestattet werden, wenn diese aus Sicherheitsgründen erforderlich sind.

4.2 Einfriedungen aus Kunststoff, Kunststoffummantelung oder Textilbespannung sind unzulässig.

## 5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

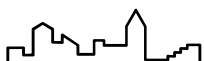
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 5.1 Das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu behandeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Die einzelfallspezifische Dimensionierung der Versickerungsanlagen (Versickerungsmulde, Mulden-Rigolen-Systeme) ist nachzuweisen. Die dezentralen Versickerungsanlagen sind auf ein 5-jährliches Regenereignis auszulegen. Die Versickerungsfähigkeit auf den privaten Grundstücksflächen ist standortspezifisch durch Baugrunderkundungen und geotechnische Untersuchungen nachzuweisen. Für die dezentralen Versickerungsanlagen der privaten Grundstücksflächen inkl. eventuell erforderlicher Regenwasserbehandlung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamts südlicher Ortenaukreis zu beantragen.

Hinweis:

Aus Gründen des Grundwasserschutzes weisen wir auf die Möglichkeit einer Regenwassernutzung im Gebäude beispielsweise als Toilettenspülung und/oder Gartenbewässerung hin.

Merkblätter hierzu erhalten Sie bei der Stadt Ettenheim, Fachbereich IV, Tel: 07822/432-400.



## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### 1 Fernmeldeanlagen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom Technik GmbH Offenburg mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

### 2 Kabeltrassen

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dies nicht möglich sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

### 3 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

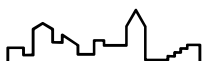
#### Bauen im Grundwasser

Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher 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.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens – in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.



**Wassergefährdende Stoffe:**

Für den Fall, dass der Grundwasserstand im Plangebiet zeitweise höher als 2 m unter Geländeniveau liegt, ist für unterirdische Tankanlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

**4 Niederschlagswasser**

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie die naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung vom 22.03.1999 ist zu beachten.

Das gleiche gilt für das Merkblatt "Bebauungsplan" (Stand März 2010) des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz .

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW sind zu beachten.

**Starkregen**

Auf eine mögliche Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen und eine sich daraus ergebende starkregenangepasste Bauweise (z.B. Schutz bei Lichtschächten, Treppenabgängen etc.) wird hingewiesen.

**5 Abfallbeseitigung**

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden oder unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

## 6 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigen Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.  
Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.  
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwässer gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

**Hinweise:**

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

**Erdaushub**

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs so-wie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfall-rechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durch-geführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aus-hubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belas-tungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglich-keiten eingeplant werden.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Verände-rungen der Erd-oberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelas-tung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, so-weit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

**7 Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissi-onen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist ungehend das Land-ratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort ein-zustellen.

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

## 8 Denkmalschutz / Bodenfunde

Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch südöstlich des Planungsbereiches bei der Erschließung und im Zuge der Einzelbebauung bisher zahlreiche archäologische Fundstellen beobachtet werden konnten, und westlich davon eine nach § 2 DSchG geschützte Fläche liegt, ist generell nicht auszuschließen, dass im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können. Alle Maßnahmen und Erdarbeiten, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, sind im Vorfeld der Erschließung frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege im Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart, (per Post Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 200152, 73712 Esslingen, oder per Mail [abt8@rps.bwl.de](mailto:abt8@rps.bwl.de)) abzustimmen.

Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen kann durch Baggerschnitte die Ausdehnung der Siedlungsschichten und der Zerstörungsgrad der Befunde festgestellt werden. Auf der Grundlage dieser Voruntersuchungen kann geklärt werden, ob und in welchem Umfang gegebenenfalls flächige Untersuchungen unter anteiliger Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers im Anschluss durchgeführt werden müssen. Von diesen Voruntersuchungen hängt auch ab, ob eine Beteiligung im Einzelgenehmigungsverfahren erforderlich ist.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

## 9 Hinweise des Regierungspräsidiums, Landesamt für Geologie + Rohstoffe

Hinweis darauf, dass auf Grundlage der vorhandenen Geodaten ist im Planungsgebiet Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund bildet. Darunter sind Kiese und Sande der Neuenburg-Formation zu erwarten.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen).



## **10 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

## **11 Nachbarrecht**

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

## **12 Nutzung der Sonnenenergie**

Mit dem Ziel einer umweltfreundlichen Energieversorgung sollte im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen soweit wie möglich die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigt und durch eine entsprechende Gebäudestellung und -konzeption ermöglicht werden.

## **13 Verbot von Schottergärten**

Gemäß § 21a NatSchG BW i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten nicht zulässig. Gartenflächen sollen waseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.


## **14 Landwirtschaft**

Da das überplante Gebiet an ackerbauliche Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, ...) zu rechnen.

## **15 Hinweise zum Gewässerrandstreifen des Ettenbachs**

Der Geltungsbereich reicht im Süden bis an den Gewässerrandstreifen für den Ettenbach heran. Dieser muss erhalten werden und darf auch im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in Anspruch genommen werden, u.a. zur Lagerung von Materialien. (s. Vermeidungsmaßnahme 4, artenschutzrechtliche Abschätzung, Bioplan, Bühl, vom 09.02.2020)

Freiburg, den 16.11.2021 HOF, FEU Ettenheim, den  
geändert 19.07.2022  
15.11.2022

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**   
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

.....  
Planer

.....  
Metz, Bürgermeister