

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt:.....

# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

## "Klosterareal"

mit Örtlichen Bauvorschriften

## der Stadt Ettenheim, OT Ettenheimmünster

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

#### **1 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Grünfläche werden für das Planungsgebiet durch Eintrag im "Zeichn. Teil" festgesetzt.

1.2 Gebäudehöhe

1.2.1 Die Wandhöhe der Gebäude darf max. 4,00 m betragen.

Die Wandhöhe wird ab dem im Plan eingezeichneten Bezugspunkt östlich des Geltungsbereiches (Höhe 209,97 m.üNN) bis OK Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit OK Dachhaut gemessen.

1.2.2 Bei einem Pultdach wird die höhere Wandhöhe nicht bei der Bemessung der Wandhöhe herangezogen, sofern sie max. 1,0 m über der niedrigeren Wandhöhe des Gebäudes liegt.

1.2 Dachvorsprünge sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **2 Bauweise**

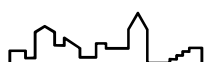
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

2.1 Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

#### **3 Flächen für Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im südöstlichen Teil des Plangebietes sind Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen (ST) zulässig.



## 4 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1, 1a + 2 BauNVO)

- 4.1 In den an die überbaubaren Grundstücksflächen angrenzenden Flächen für Nebenanlagen (NB) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur Terrassen bzw. Überdachungen mit seitlichen Stützen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a + 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind als Ausnahmen auch auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen zulässig.

## 5 Grünflächen

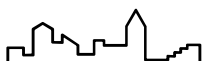
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Das Plangebiet wird als öffentliche Grünfläche "Parkanlage" bzw. "Spielplatz" ausgewiesen.
- 5.2 In den öffentlichen Grünflächen sind innerhalb der ausgewiesenen Baufenster Gebäude für Gastronomie und für Veranstaltungen mit Sanitärbereich, Küche, Lager und Büro, Terrassen als Freisitz sowie eine Betriebsleiterwohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.
- 5.3 Außerhalb der Grundmauern der vorhandenen Gebäude sind Fundamente u.ä. nur in Abstimmung mit der Denkmalbehörde Eingriffe, beispielsweise Fundamente, in den Boden zulässig.
- Das Aufstellen von Spielgeräten ohne Fundamente ist innerhalb der Grünfläche "Spielplatz" zulässig.
- 5.4 In den öffentlichen Grünflächen sind Weideflächen für Nutztierassen mit mobilen Unterständen zulässig.
- 5.5 Im südöstlichen Teil des Plangebiets ist ein Gewässerrandstreifen nördlich des Ettenbachs ausgewiesen. Die entsprechenden Bestimmungen sind dem Wassergesetz zu entnehmen. Insbesondere sind verboten:
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie z.B. Stützwände, Terrassen, Ufermauern, Einzäunungen, Carports, Überdachungen, Parkplätze
  - Geländeaufschüttungen
  - der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Lagerung von Abfällen oder Gegenständen, die fortgeschwemmt werden können.

## 6 Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der Ettenbach ist in seinem derzeitigen Ausbauzustand zu erhalten.



## **7 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten in einer HQ<sub>100</sub>- bzw. HQ<sub>extrem</sub>-Überflutungsfläche. Diese Flächen werden bei Hochwasserereignissen überflutet und gelten als festgesetztes Überschwemmungsgebiet bzw. als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Eine entsprechende Kennzeichnung ist dem Zeichn. Teil zu entnehmen.

Die gesetzlichen Bestimmungen zu festgesetzten Überschwemmungsgebieten bzw. zu Risikogebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind zu beachten.

### **7.1 Hinweise für den Bereich HQ<sub>100</sub>:**

Es muss sichergestellt werden, dass:

- die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten
- vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten
- Anlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können
- Jauche-, Gülle- und Sillagesickersaftanlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können

### **7.2 Hinweise für den Bereich HQ<sub>extrem</sub>:**

Es muss sichergestellt werden, dass:

- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

## 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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 artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Bioplan, Bühl, vom 28.11.2023, durchzuführen.

### 8.1 Zeitliche Beschränkung von Reparaturarbeiten (VM 1)

Reparaturarbeiten an Fassaden und Dächern der Gebäude müssen außerhalb der Fortpflanzungszeit von *Vögeln* stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August).

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von *Fledermäusen* sind die Reparaturarbeiten an Fassaden und Dächern der Gebäude außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe 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 Durchführung der Arbeiten durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. *Fledermäuse* oder Hinweise auf diese gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, können diese Arbeiten nicht stattfinden.

### 8.2 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 2)

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, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Die Lichtquellen sind nach oben abzuschirmen.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden.

## **9 Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **9.1 Erhalt und Entwicklung der Wiesenvegetation**

Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) in den Bereichen, die nicht durch Beweidung oder als Picknick- und Spielwiese und Rundweg genutzt werden, durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

### **9.2 Erhalt der Wiesenvegetation im Bereich des Spielplatzes und des Rundwegs**

Die Wiesenvegetation ist entsprechend der Nutzung (Picknick- und Spielwiese bzw. Rundweg) regelmäßig zu mähen bzw. zu mulchen.

### **9.3 Erhalt der Linde**

Die im Bereich der öffentlichen Grünfläche angrenzend zu den Stellplätzen vorhandene Linde (s. Planeintrag) ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

### **9.4 Erhalt von Feldgehölzen**

Die im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Klosterareal) vorhandenen Feldgehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

### **9.5 Erhalt und Ergänzung von Obstbäumen**

Der Obstbaumbestand innerhalb der Grünfläche - insbesondere die Obstbaumreihe im Westen des Grundstücks - ist zu erhalten und durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Es sind lokale bzw. alte Obstbaumsorten bei der Nach- bzw. Ergänzungspflanzung zu verwenden.

Regelmäßige Baumpflege ist durchzuführen. Im Kronenbereich der Obstbäume ist eine punktuelle Düngung bei Bedarf möglich.

## Anhang zu den Festsetzungen:

### 10 Artenliste

#### 10.1 Liste gebietsheimischer Gehölze

Die nachfolgende Liste, die der Veröffentlichung der LUBW Karlsruhe „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg (2002)“ entnommen ist, zeigt Arten auf, die im Naturraum des Planungsgebietes ursprünglich vorkommen und dort beheimatet sind.

Die Artenliste ist nur als Hinweis/Empfehlung zu verstehen und nicht als verbindliche Pflanzenliste. Die Bepflanzung sollte sich an den Arten der Liste orientieren. Aber die konkreten Standortkriterien sowie geänderte Bedingungen, die z.B. durch die Klimaerwärmung gegeben sind, sind zu beachten.

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

#### Kürzel    Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

##### Große Bäume:

SAh*	<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)
Bi*	<i>Betula pendula</i>	(Hänge-Birke) *1
Ka*	<i>Castanea sativa</i>	(Edelkastanie)
Bu*	<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
Es	<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gewöhnliche Esche) *3
TEi*	<i>Quercus petraea</i>	(Trauben-Eiche)
SEi*	<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
SLi*	<i>Tilla platyphyllos</i>	(Sommer-Linde)
FUI	<i>Ulmus minor</i>	(Feld-Ulme)

##### Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	<i>Acer campestre</i>	(Maßholder, Feld-Ahorn)
SEr*	<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-Erle) *1
Hb*	<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
ZP*	<i>Populus tremula</i>	(Zitterpappel, Espe)
VKi*	<i>Prunus avium</i>	(Vogel-Kirsche)
TKi	<i>Prunus padus</i>	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
SaW	<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
FW	<i>Salix rubens</i>	(Fahl-Weide)
KW	<i>Salix viminalis</i>	(Korb-Weide)

Sträucher:

<b>Hri</b>	<b>Cornus sanguinea</b>	<b>(Roter Hartriegel) *2</b>
<b>Ha</b>	<b>Corylus avellana</b>	<b>(Gewöhnliche Hasel) *1</b>
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
<b>Pf</b>	<b>Euonymus europaeus</b>	<b>(Gewöhnl. Pfaffenhütchen) *2</b>
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) *2
<b>Lig</b>	<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>(Gewöhnlicher Liguster) *2</b>
<b>Sc</b>	<b>Prunus spinosa</b>	<b>(Schlehe)</b>
<b>HRO</b>	<b>Rosa canina</b>	<b>(Echte Hunds-Rose)</b>
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
<b>PW</b>	<b>Salix purpurea</b>	<b>(Purpur-Weide)</b>
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
<b>WS</b>	<b>Viburnum lantana</b>	<b>(Wolliger Schneeball) *2</b>
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *2

Durch Fettschrift hervorgehoben sind 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.

\*1: allergene Arten

\*2: giftige Arten

\*3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen

## 10.2 Obstgehölzliste

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden. Es können auch vergleichbare Arten und Sorten verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Ontario, Ulmer Polizeiapfel, Boskoop, Neunerschläferapfel

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

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

- 1.1 Die Dachneigung wird mit 0 - 45° festgesetzt.
- 1.2 Es sind nur Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig.

**2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**2.1 Belagsflächen**

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag gemäß dem Bestand zu erhalten bzw. anzulegen (z. B. wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.).

Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mit Ausnahme der bestehenden befestigten Flächen als Wiesenwege zu erhalten.

**2.2 Grünflächen im Bereich der Bebauung**

Bei der Anlage von Grünflächen (Beete) angrenzend zur Bebauung sind vorwiegend einheimische, insektenfreundliche Stauden und Gehölze zu verwenden.

Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig, ebenso die Verwendung von Folie mit Rindenmulchabdeckung.

**3 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Einfriedungen aus Kunststoff, Kunststoffummantelung oder Textilbespannung sind unzulässig.
- 3.2 Einfriedungen für Tiergehege sind ohne Fundamente zu montieren. Die Verwendung von Einschlagbodenhülsen ist zulässig.





## 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.

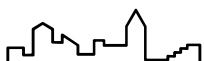
#### Bauen im Grundwasser

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 Landratsamts 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 kultivierfähigem 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 m 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 Oberflächenwasser 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 LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

Die Verwertung von erhöht schadstoffhaltigen mineralischen Materialien (Baustoffrecyclingmaterial, Boden etc.) zur Anhebung von Gewerbegrundstücken bis auf das Höhenniveau der Erschließungsstraßen ist im Hinblick auf den zu gewährleistenden Schutz des Grundwassers vor Ausführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen.

## 7 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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



## 8 Denkmalschutz / Bodenfunde

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

### **Münstertalstraße 35**

Areal des ehem. Klosters Ettenheimmünster mit Ummauerung und zwei Brücken über den Ettenbach, dazu auf der gegenüberliegenden Straßenseite Areal des ummauerten ehem. Klostersgartens. (Sachgesamtheit)

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

### **Archäologische Denkmalpflege**

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (archäologische Kulturdenkmale) gem. § 22 DSchG:

Das 763 erstmals urkundlich erwähnte Kloster Ettenheimmünster ist aufgrund bildlicher Überlieferungen von 1804 als barocke Anlage erkennbar. Sie wurde von Peter Thumb ab 1719 erbaut. Über den vor-barocken Zustand verfügen wir nur über geringe Hinweise. Die Kirche ist ein Bau des 17. Jahrhunderts. Durch geophysikalische Prospektion konnten die obertägig nicht mehr sichtbaren Gebäudestrukturen kartographisch erfasst werden. Im Nordwesten befand sich die Kirche, an die sich die Klausurgebäude mit Kreuzgang und einem weiteren Innenhof anschlossen. Südlich des Bachs befand sich ein Garten, die sog. Orangerie. In der übrigen Fläche verteilen sich diverse Wirtschaftsgebäude. Nach der Säkularisierung und anschließende Aufhebung des Klosters (1803) erfolgte ab 1866 der Abriss der Konventsgebäude.

Das Grundstück 336 "Klosterhof" ist seit 1. Juli 1976 als Grabungsschutzgebiet nach §22 DschG ausgewiesen. Das Areal des Klosters ist seit Mai 1984 nach Art. 6 und 16 der Haager Konvention geschützt.

Die beantragten Baumaßnahmen sind genehmigungsfähig, da Eingriffe in die Denkmalsubstanz weitgehend vermieden werden. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es partiell baubegleitender Maßnahmen, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden können. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Darüber hinaus ist folgendes zu beachten:

Sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe (evtl. Oberbodenabträge, Aushubarbeiten für Fundamente, Schächte, Leitungen etc.) vorab mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 abgestimmt werden und ggf. überwacht werden. Die Termine für die jeweiligen Erdarbeiten sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen: Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Referat 84.2 (Archäologische Denkmalpflege), Berliner Straße 12, 73728 Esslingen.

Sollten im Rahmen der Erdbaumaßnahmen archäologisch relevante Befunde zutage treten, so muss ein Zeitraum von 10 Arbeitstagen für eine sachgerechte Bergung und Dokumentation eingeplant werden, während dessen das Bauvorhaben nicht weitergeführt werden kann.

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Tigersandstein-Formation (Perm/Zechstein), welche überwiegend von quartärem Auenlehm sowie Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 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 wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

## 14 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 dienen..

Freiburg, den 19.09.2023 HOF, FEU Ettenheim, den  
19.12.2023

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

.....  
Planer

.....  
Metz, Bürgermeister

