

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

# 1. Änd. "Meierberg und Kuppe Klein-Münchberg" mit Örtlichen Bauvorschriften der Stadt Ettenheim

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Hinweis: Zur besseren Übersichtlichkeit wurden die Änderungen, die sich aus der 1. Änderung des B-Plans ergeben kursiv dargestellt. Alle weiteren Festsetzungen, die die 1. Änd. nicht betreffen sind durchgestrichen.

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

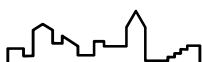
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Sondergebiet "*Zentrum für Gesundheit*" (~~SO 1 – SO 3~~)

Das Sondergebiet "*Zentrum für Gesundheit*" als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO dient der Unterbringung eines Zentrums für Gesundheit sowie von Pflegeeinrichtungen.

##### 1.1.1 Zulässig sind:

- a) Krankenhäuser und Fachkliniken (z.B. Dialysestation), ~~medizinische Versorgungszentren und Arztpraxen~~; ausgeschlossen ist die Behandlung von unterbringungsbedürftigen Personen im Sinne des Unterbringungsgesetzes, von Sucht- und Geisteskranken, die für die Bewohner der benachbarten Grundstücke erhebliche Nachteile oder Gefahren hervorrufen können, und von Patienten mit ansteckenden oder übertragbaren Krankheiten,
- b) Pflegeeinrichtungen und sonstige Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung von Pflege und Personen,
- c) *Stationäre geriatrische Rehabilitation,*
- d) *Medizinisches Versorgungszentrum mit Arztpraxen,*
- e) *Zentrum für ambulantes Operieren,*
- f) *Rettungswache, Notarztstandort,*
- g) *Café, Kiosk*
- h) Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung der unter lit. a) bis g) genannten Anlagen und Betriebe und
- i) Wohnungen für Angestellte, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.



- 1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger, soweit deren Tätigkeit einen funktionalen Bezug zu den in 1.1.1 lit. a) und b) genannten Anlagen und Betrieben hat.
- 1.1.3 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- ~~1.2 "Reines Wohngebiet" (WR 1 - WR 5) nach (§ 3 BauNVO)~~

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Festsetzungen in den jeweiligen Nutzungsschablonen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes bestimmt.
- 2.1.1 Die max. Zahl der Vollgeschosse beträgt
- |                      |                          |               |                          |
|----------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
| in der Nutzungszone  | SO 1                     | V             | Vollgeschosse            |
| in den Nutzungszonen | <del>SO 2 und SO 3</del> | <del>II</del> | <del>Vollgeschosse</del> |
| in den Nutzungszonen | <del>WR 1 - 5</del>      | <del>II</del> | <del>Vollgeschosse</del> |

## 3 Gebäudehöhen

- 3.1 Auf die Festsetzung einer Wandhöhe wird verzichtet.
- 3.2 Die *maximale* Firsthöhe wird in allen Nutzungszonen in m.ü.NN. durch Einschrieb in die jeweilige Nutzungsschablone im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt.

## 4 Bauweise

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

- ~~4.1.1 Im Planungsgebiet wird in den Nutzungszonen SO 2, SO 3 und WR die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.  
Zulässig sind in den Nutzungszonen WR 1 - 5 nur Einzelhäuser~~
- 4.1.2 Im Planungsgebiet wird in der Nutzungszone SO 1 die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.  
Zulässig sind Gebäudelängen bis max. 180 m.

### 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 Abs. 2 + 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

#### ~~4.3 — Stellung der baulichen Anlagen~~

~~Entsprechend der Darstellung im "Zeichnerischen Teil" in den Nutzungszonen WR 4 + 5.~~

### **5 Nebenanlagen**

(§ 14 Abs. 1 + 2 BauNVO)

5.1 Einrichtungen und Anlagen für die (Klein-) Tierhaltung sind ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

5.2 Sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Nutzungszonen SO 1 –3 sowie WR 1 –5 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

Schuppen und Gartenhäuschen zur *Erholung* bis 40 m<sup>3</sup> sind in der Nutzungszone GR 5 GR 2 –7 zulässig.

5.3 Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb der Nutzungszonen SO 1 –3 und WR 1 –5 als Ausnahmen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

### **6 — Beschränkung der Anzahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind zulässig:

in den Nutzungszonen WR 1 – 5 ————— max. 1 Wohneinheit

### **7 — Flächen für Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

~~In den Nutzungszonen WR 1 – 5 sind Garagen und Stellplätze auf der gesamten privaten Grundstücksfläche bis auf Höhe der von der jeweiligen Verkehrsfläche aus gesehenen rückwärtigen Baugrenze zulässig.~~

### **8 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### **8.1 — GR 1 – öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Parkanlage"**

~~Die Zweckbestimmung „Parkanlage“ ergibt sich in erster Linie aus dem städtebaulichen Ziel, die bestehende, einheitliche Grünzüge bauplanungsrechtlich zu sichern und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau und die Erweiterung des Naturerlebnispfads „Meierberg“ zu schaffen. Die derzeitige Nutzung ist zu erhalten und die Nutzungsstruktur im Plangebiet ist weiterhin zu bewahren.~~

~~Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist, soweit es sich um standortgerechte Bäume und Sträucher handelt, dauerhaft und weitgehend zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.~~

~~Die im Ansatz vorhandenen, verschiedenen Biotoptypen Streuobstwiese, Feldgehölze, Feldhecken, Mager- / Trockenrasen, Trittpflanzenbestände, Trockenmauern, Steinriegel, Lesehaufen etc. sind weiter zu entwickeln und auf Dauer zu unterhalten.~~

## ~~8.2~~ **GR 2 – private Grünfläche, Zweckbestimmung "Hausgärten"**

~~Im Süden des Planungsgebiets werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung gärtnerisch genutzte Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgesetzt. Die derzeitige Nutzung und der vorhandene Gehölz- / Baumbestand sind zu erhalten und die Nutzungsstruktur im Plangebiet ist weiterhin zu bewahren.~~

## **8.3 GR 5 GR 3–7 - private Grünfläche, Zweckbestimmung "allgemeine Grünfläche zur Erholung"**

8.3.1 Im Südosten des Planungsgebiets wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „allgemeine Grünflächen zur Erholung“ festgesetzt. Der vorhandene Gehölz- / Baumbestand ist weitgehend zu erhalten.

8.3.2 *Zulässig ist die Anlage von Wegen und kleinen Aufenthaltsbereichen, die der Erholung im Zusammenhang mit dem angrenzenden Sondergebiet „Zentrum für Gesundheit“ dienen.*

8.3.3 *Innerhalb der Grünfläche GR 5 ist ein max. 3,0 m breiter und ggf. überdachter Steg zulässig.*

8.3.4 *Die artenschutzrechtlich erforderliche Lebensraumaufwertung (VoM 3) innerhalb GR 5 – s. Ziff. 10.9 – ist zu beachten.*

## **8.4 GR 8 – private Grünfläche, Zweckbestimmung „Gehölzbestand im Böschungsbereich“**

8.4.1 *Im Nordosten des Planungsgebiets werden entsprechend dem derzeitigen Bestand die Böschungsflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand im Böschungsbereich“ festgesetzt.*

8.4.2 *Die Vorsorgemaßnahme des Artenschutzes (VoM 2) - s. Ziff. 10.8 - ist zu beachten.*

## **9 Flächen für die Landwirtschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

~~Im Nordosten des Planungsgebiets wird eine landwirtschaftliche Fläche LW – festgesetzt.~~

## 10 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 20.10.2022, durchzuführen.*

### 10.1 Baufeldräumung (VM 1)

*Die Baufeldräumung 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 Frosträchten.*

*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.*

*Dies trifft auch für die Fledermäuse zu, sollte die Rodung nach dem 1. Oktober vorgesehen sein, jedoch noch keine Frostperiode stattgefunden haben. Sollten Vogel-Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, 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.*

### 10.2 Reptilien (VM 2)

*Vor Beginn der Planumsetzung muss ein Reptilienschutz-Zaun im Bereich der östlichen Grenze des Geltungsbereiches aufgestellt werden (sh Karte 6 - saP). Der exakte Verlauf des Zauns ist im Zuge der naturschutzfachlichen Bauüberwachung vor Ort festzulegen.*

*Die Fläche innerhalb bzw. westlich dieses Zauns muss frei von Deckung gebender Vegetation gehalten werden. Der Zaun muss regelmäßig durch die naturschutzfachliche Bauüberwachung in seiner Funktionstüchtigkeit überprüft werden.*

*Das Baufeld ist im Vorfeld der Baufeldräumung zur Freigabe sowie regelmäßig während der Planumsetzung auf Eidechsen zu kontrollieren. Diese sind gegebenenfalls abzufangen und aus dem Gefahrenbereich zu verbringen.*

### 10.3 **Bauzeitenbeschränkung (VM 3)**

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermaus-Populationen müssen alle zwischen Anfang April und Ende Oktober durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang), also zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize für nachtaktive Vogel-Arten.

Eingriffe in die Fassade oder den Dachbereich der Bestandsgebäude sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende März durchzuführen. Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung erforderlich, mit der der Bauzeitenplan abzustimmen ist und die eine konsequente Überwachung vor Ort durchführt.

### 10.4 **Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 4)**

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.

### 10.5 **Vermeidung von Lichtemissionen (VM 5)**

Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche 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 auf den Straßen- und Wegbereich sein. Dafür sind die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden.

### 10.6 **Anbringung von Nistkästen für Mauersegler (VM 7)**

Sollten im Zuge einer Erweiterung des westlichen Gebäudeabschnitts des Klinikums die Nistplätze des Mauerseglers durch Veränderungen an der Fassade negativ beeinträchtigt werden, ist dies durch Anbringung geeigneter Nistkästen im selben Bereich zu kompensieren.

Hierfür werden folgende Kästen mit jeweils drei getrennten Brutkammern empfohlen, z.B. Firma Schwegler:

2 x Mauersegler-Nistkasten Nr. 17A (3fach)

Das Anbringen dieser Kästen muss unmittelbar nach Beendigung möglicher Fassadenarbeiten bzw. Bauarbeiten vorgenommen werden. Das genaue Vorgehen muss in Abstimmung mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung erfolgen.

### **10.7 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 muss insbesondere die verschiedenen Maßnahmen hinsichtlich der Fledermäuse, der Eidechsen-Arten sowie unter Umständen Mau-ersegler überwachen, begleiten und überprüfen.*

### **10.8 Anlage Gehölzstreifen an neu entstehender Böschung im östlichen Geltungsbereich - VoM 2**

*An der neu entstehenden Böschung östlich des Sondergebiets im Bereich der privaten Grünfläche GR 5 sind Feldgehölze bestehend aus gebietsheimischen Arten in der Größenordnung des momentan vorliegenden Gehölzbestands an der jetzigen Böschung anzulegen.*

### **10.9 Lebensraumverbesserung Zauneidechse - VoM 3**

*Im Norden und Süden der privaten Grünfläche GR 5 auf Flst. Nr. 10424 ist auf zwei Flächen (sh. Karte 6 - saP) von jeweils etwa 10 qm durch Einbringung von nährstoffarmem Substrat in Verbindung mit Totholzmaterial wie größeren Wurzelstrünken, kleineren Baumstämmen und Reisighaufen sowie der Pflanzung von jeweils fünf gebietsheimischen Straucharten, z. B. Hundsrose oder Weißdorn, die lokale Zauneidechsen-Population zu unterstützen. Die Einrichtung dieser Flächen muss in Abstimmung mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung stattfinden.*

## **~~11 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen~~**

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)~~

~~Im Südwesten des Planungsgebiets wird im Bereich GR 2 mit der Ausweisung von "gr1" ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.~~

## **~~12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen~~**

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)~~

~~12.1 In den Nutzungszonen SO 1 – 3 und WR 1 – 5 sind Auffüllungen und Abgrabungen über 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände unzulässig. Ausgenommen sind Abgrabungen bzw. Auffüllungen zur Herstellung von Garagen, Carports und Stellplätzen.~~

~~12.2 In den Nutzungszonen GR 1 – 7 sind Auffüllungen und Abgrabungen über 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände unzulässig.~~

## 13 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In den Grünflächen GR 5 und 8 4–7 sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Bei Verlust ist Ersatz zu leisten.

## 14 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

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

### 14.1 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Baugebiets

*Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - A 10.1 bis Ziff. 10.8 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung im Sondergebiet entstehen, zugeordnet.*

*Die Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Büro Bioplan, Bühl, vom 20.10.2022 durchzuführen.*

### 14.2 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 im Sondergebiet entstehen, zugeordnet.*

*Die Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Büro Bioplan, Bühl, vom 20.10.2022 durchzuführen.*

#### **Vermeidung eines Eingriffs in angrenzende Baumbestände (VM 6)**

*Die (Obst-)bäume außerhalb des Geltungsbereichs (sh. Karte 4 – saP), insbesondere die, die Quartierpotential für Fledermäuse aufweisen, dürfen im Rahmen des Vorhabens nicht gefällt werden. Hierdurch wird auch sichergestellt, dass die direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Brutplätze von Star und Blaumeise nicht beeinträchtigt werden.*

#### **Neue Habitatbäume und Kästen (VoM 1)**

*Zwei Kirschbäume südlich des Geltungsbereiches auf Flurstück 10345 sind als neue Habitatbäume festzulegen (sh. Karte 4 - saP).*

*Es sind insgesamt zwei Fledermaus-Kästen an den neuen Habitatbäumen aufzuhängen. Hierfür werden folgende Kästen empfohlen, z.B. Firma HASSELFELDT, Aukrug:*

*1 x Fledermaus-Spaltenkasten für Kleinfledermäuse*

*1 x Fledermaus Großraumhöhle.*

*Die Kästen sind katzensicher in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen - mit dem Einflugloch auf die wetterabgewandte Seite. Ferner sind die Kästen für mindestens zehn Jahre aufzuhängen. Die Kästen sind wartungsfrei.*

*Die Ausweisung der Habitatbäume sowie das Aufhängen der Kästen muss spätestens sechs Monate nach Beginn der Baufeldräumung erfolgen.*



## Anhang zu den Festsetzungen:

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

### Mittelgroße bis kleinkronige Bäume:

Baumhasel	Corylus corluna
Feldahorn	Acer campestre
Stadtbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche*	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Holzapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis

### Gebietsheimische Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Liguster*	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen*	Euonymus europaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball*	Viburnum opulus
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata

**Die mit \* gekennzeichneten Sträucher / Bäume sind giftig.**

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

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

### Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

### Birnensorten wie:

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

### Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminer, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

### Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1. Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Innerhalb des Planungsgebiets sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig.

In den Nutzungszonen SO 1 –3 sind auch Flachdächer zulässig.

~~1.2 Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt  
in den Nutzungszonen WR 1 – 5 – 15 – 32°~~

### 2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke der Nutzungszonen SO 1 –3 sowie ~~WR 1 – 5~~ sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

~~2.2 Die erforderlichen befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken der Nutzungszonen WR 1 – 5, wie Zufahrten, Stellplätze u.ä. sind in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.a. auszuführen.~~

### 3 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

In den Nutzungszonen SO 1 –3 und ~~WR 1 – 5~~ sind Zäune in Form von Holzlattenzäunen und bei Ausführung mit Maschendraht hinterpflanzt auszuführen.

#### ~~4 Notwendige Zahl der Stellplätze~~

~~(§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)~~

~~Im gesamten Planungsgebiet wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück notwendig sind.~~

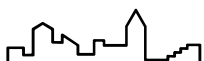
---

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### 1 Bestimmungen für Erdarbeiten

- 1.1 Auf der Grundlage des Bodenschutzgesetzes für Baden-Württemberg vom 01.09.1991 ist die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern.  
Danach ist nach § 4 Abs.2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
- 1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (für Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes zu melden.  
Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
- 1.8 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
- 1.9 Für die Lagerung bis zu Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 1.10 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 1.11 Die Auftragshöhe soll 30 cm bei Grünanlagen und 40 cm bei Grabeland nicht überschreiten.



## **2 Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers**

- 2.1 Das Grundwasser ist während des Bauens und nach Fertigstellung vor Verunreinigungen zu schützen.
- 2.2 Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial, kein Humus oder Bauschutt, aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.
- 2.3 Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, dass keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder durch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- oder Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.
- 2.4 Alle Anträge für Neubauvorhaben und Nutzungsänderungen, die den Grundwasserbereich tangieren, sind der zuständigen Wasserwirtschaftsstelle vorzulegen.
- 2.5 Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Soweit bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

## **3 Hinweis auf § 126 BauGB**

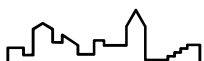
Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

## **4 Hinweis der Stadt Ettenheim**

Die Satzungen der Stadt Ettenheim über die Wasserversorgung und die Entwässerung sind zu beachten.

## **5 Denkmalschutz**

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.



## 6 Stromversorgung

Hinweis der Netze BW GmbH:

Die herzustellenen Stromanschlüsse im oben genannten Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden, wenn von Seiten der Stadt die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind.

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebietes soll das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen berücksichtigt werden.

## 7 Leitungen

7.1 Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sind als Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

7.2 Im Planungsgebiet sind Gasversorgungsleitungen der bnNetze GmbH vorhanden, die entsprechend zu berücksichtigen sind.

Freiburg, den 15.11.2022 HOF, FEU Ettenheim, den

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

.....  
Planer

.....  
Metz, Bürgermeister