

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## Schriftliche Festsetzungen

### zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Ottenheimer Straße"

#### der Gemeinde Schwanau, OT Nonnenweier (Ortenaukreis)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a und mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

---

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Flächen sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 unzulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

#### 2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag und bei der Vorlage im Kenntnisgabeverfahren durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

##### 2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

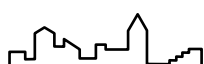
Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

Die interpolierten Grundwasserstände aus 3 Messstellen betragen:

MGW- Stand: ca. 153,40 müNN (mittlerer Grundwasserstand)

MHW- Stand: ca. 153,90 müNN (mittlerer Grundwasserhochstand)

HGW- Stand: ca. 154,55 müNN (höchster Grundwasserstand)



Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes im Planungsgebiet nicht unter 153,40 müNN (mittlerer GW-Stand) zulässig. Alle Bauvorhaben unterhalb des max. Grundwassers sind wasserdicht und auftriebsicher zu erstellen. (Auf die Hinweise des LRA - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz unter Pkt. 2.1 der Hinweise und Empfehlungen wird verwiesen).

### 2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe darf  
in der Nutzungszone 1 max. 4,00 m und  
in der Nutzungszone 2 max. 9,00 m  
betragen.

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt (s. Eintrag im "Zeichn. Teil") bis OK Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit OK Dachhaut.

### 2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf  
in der Nutzungszone 2 max. 11,00 m  
betragen.

Die max. Firsthöhe wird gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt (s. Eintrag im "Zeichn. Teil") bis OK First.

## 3 Bauweise

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

Im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

## 4 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

4.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

## 5 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## **6 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 (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Die Planflächen werden nach der derzeitigen Einschätzung auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten/der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem  $HQ_{100}$  durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklauungszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

1. Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen.
2. Es dürfen keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden.
3. Bestehende Heizölverbraucheranlagen sind - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten.
4. Sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten oder zu betreiben, 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.

## **7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 7.1 Das von öffentlichen Verkehrsflächen ablaufende Niederschlagswasser ist in den zeichnerisch festgesetzten straßenbegleitenden überfahrbaren Sickermulden zur Versickerung zu bringen.
- 7.2 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Dachflächenwasser muss vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten und genutzt bzw. über Versickerungsmulden oder industriell gefertigte Versickerungselemente versickert werden. Dabei ist eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund nicht gestattet.

- 7.3 Das Niederschlagswasser darf nur über eine 30 cm belebte Oberbodenschicht oder über gleichwertige Systeme, nachgewiesen gemäß den Arbeitshilfen der LUBW (Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten) versickert werden.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen einschließlich der Bemessung der Rigolen auf den einzelnen Grundstücken hat gemäß der einschlägigen Richtlinien zu erfolgen.

Die Planung der Versickerungsanlagen ist einschließlich Bemessungsprotokollen mit dem Entwässerungsgesuch bei der Gemeindeverwaltung zur Genehmigung vorzulegen.

Die privaten Versickerungsanlagen sind im anstehenden Oberboden bzw. der Geländeauffüllung anzulegen.(s. Musterlösung Versickerungsanlagen). (s. auch "Handlungsempfehlung zur Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen" der Gemeinde).

## **8 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **8.1 Verkehrsgrünfläche / öffentliche Grünfläche**

Im Südwesten des Planungsgebiets ist zur Eingrünung des Parkplatzes eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Entsprechend Ziff. 9.1 ist ein standortgerechter Baum anzupflanzen.

Im Süden des Planungsgebiets ist zum Erhalt der bestehenden Grünfläche eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Das Erhaltungsgebot Ziff. 10.3 und das Anpflanzungsgebot Ziff. 10.1 ist zu berücksichtigen.

### **8.2 Private Grünfläche**

Die entlang der östlichen und nördlichen Planungsgebietsgrenze ausgewiesene private Grünfläche dient der Eingrünung des Gebiets und bietet einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 22.11.2021 erstellt von Bioplan Bühl durchzuführen.

### **9.1 Baufeldräumung (VM 1)**

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.

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung von Gehölzen, vor allem von Bäumen am Rand des Geltungsbereiches, muss 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. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen Sachverständigen eine Vogel-Nestersuche sowie Fledermaus-Quartiersuche stattfinden. Sollten aktuell besetzte Nester oder Quartiere gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

## **9.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2)**

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.

## **9.3 Bauzeitenbeschränkung (VM 3)**

Alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten müssen außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive Vogel-Arten. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

## **9.4 Vermeidung von Lichtimmissionen (VM 4)**

Zur Vermeidung von erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Störungen der lokalen Fledermauspopulation muss grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Hierzu ist der Einsatz einer nach oben hin abgeschirmten und gezielt auf den Weg bzw. Fahrbahnbereich gerichteten Straßenbeleuchtung vorzusehen.

## **9.5 Maßnahme für Mauereidechsen (VM 6)**

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der Mauereidechse ist das Abfangen bzw. Vergrämen der Individuen aus den entsprechenden Baubereichen erforderlich. Ziel ist es daher sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt des Baubeginns alle Individuen der Mauereidechse in sämtlichen relevanten Bereichen heraus in Richtung der Randbereiche vergrämt wurden.

Die zwei Vorkommensbereiche innerhalb des Geltungsbereichs mit je einem nachgewiesenen Individuum sind außerhalb der Aktivitätszeit der Mauereidechse, bevorzugt zwischen Dezember und Februar, von der Vegetation zu befreien.

Die Vorkommen randlich des Geltungsbereichs sind mittels Reptilien-Zaun abzugrenzen, um ein Einwandern von Individuen der Mauereidechse in das Bau-  
feld zu verhindern. Die Lage der Reptilienzäune ist der Karte 6 der saP zu entnehmen.

## **9.6 Maßnahme für Amphibien (VM 7)**

Sich nach Regen bildende flache Gewässer sind umgehend zu beseitigen, damit sich keine Gelbbauchunken oder Kreuzkröte ansiedeln und laichen können.

## **9.7 Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen inklusive Monitoring**

Durch eine einzurichtende naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, sind die verschiedenen Maßnahmen zu überwachen, zu begleiten und zu überprüfen. Der Zeitplan der Baumaßnahmen ist mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung abzustimmen.

Die Ergebnisse der Bauüberwachung sind zu dokumentieren und die zuständige Naturschutzbehörde ist regelmäßig zu informieren.

Es ist ein Monitoring der Maßnahmen über fünf Jahre ab Beginn der Baufeldräumung durchzuführen. Hierbei muss mittels Detektorbegehungen inklusive Schwärmkontrolle und Ausflugszählung überprüft werden, ob die ökologischen Funktionsbeziehungen der Teillebensräume für die Fledermäuse (Quartiernutzung, Leitlinienfunktionen und Jagdhabitats) durch die durchgeführten Maßnahmen erhalten bleiben. In diesem Zeitraum ist ebenfalls jährlich eine Kontrolle der aufgehängten Fledermauskästen durchzuführen. Ferner ist ein fünfjähriges Monitoring der Entwicklung der Ausgleichfläche hin zu einer FFH-Mähwiese mit einer Erstaufnahme im Jahr 2022 notwendig.

## **10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **10.1 Pflanzung von Bäumen**

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auf privaten Grundstücken sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (insgesamt mind. 26 Stck., davon 9 Stck. innerhalb privater Grünfläche, Stammumfang 12/14 cm, 3 x verpflanzt) gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumscheiben / -gruben sind ausreichend zu dimensionieren. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Bei der Baumpflanzung entlang der Verkehrsflächen ist die FFL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate" zu beachten.

### **10.2 Anlage der privaten Grünfläche (Eingrünung)**

Im Bereich der privaten Grünfläche sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume entsprechend Ziff. 10.1 anzupflanzen und zu pflegen. Zwischen den Hochstamm-Bäumen sind Gruppen von standortheimischen Sträuchern anzupflanzen und zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit standortgerechter Saatmischung anzusäen und zu pflegen.

### **10.3 Erhalt einer Wiesefläche**

Die öffentliche Grünfläche südlich des Fußwegs ist als Wiesenfläche zu erhalten und extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

## **11 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a, S. 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Bioplan Bühl, vom 22.11.2021 durchzuführen.

### **11.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen**

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und auf privaten Grundstücken entlang der Erschließungsstraßen und des Fußwegs - Ziff. 9.1 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung entstehen, zugeordnet.

### **11.2 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Bebauungsplans**

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Ziff. 8.1 bis Ziff. 8.7 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

### **11.3 Maßnahmen des Artenschutzes außerhalb des Bebauungsplans**

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

### 11.3.1 Erhalt von Bäumen (VM 5)

In den Streuobstwiesenbereich östlich der Eingriffsfläche darf im Rahmen des Vorhabens nicht eingegriffen werden, um potentielle *Fledermaus*-Quartiere zu erhalten.

Zudem sind die Laubbäume direkt westlich des Geltungsbereiches zu erhalten. Falls dies nicht möglich ist, muss eine Neupflanzung gebietsheimischer Laubbaumarten in diesem Bereich umgesetzt werden, um das essentielle Jagdhabitat für die *Mückenfledermaus* sowie die Leitlinienstruktur zu den Quartieren zu erhalten. Diese Neupflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Baufeldräumung durchzuführen.

### 11.3.2 Maßnahmen für Mauereidechsen (VM 6)

Um eine Beeinträchtigung auf die Vorkommensbereiche der Mauereidechse randlich des Geltungsbereichs zu vermeiden, sind diese Flächen zu erhalten. In den Vorkommensbereichen dürfen weder Baumaterialien noch Erdaushub gelagert werden.

### 11.3.3 Ausgleich für den Verlust der FFH-Mähwiese (CEF 1)

Als Ausgleich für den Verlust der FFH-Mähwiese "Mähwiese nordöstlich von Nonnenweier I" (6500031746155010) ist auf dem Flurstück 4063, das im Besitz der Gemeinde Schwanau ist, ein entsprechender Ersatz zu schaffen. Auf Flst.Nr. 4063 befindet sich bereits die "Mähwiese nordöstlich von Nonnenweier II" (6500031746155014).

Die umgebenden, bisher nicht als schützenswerter Lebensraumtyp kartierten Bereiche des Flurstücks mit einer Gesamtfläche von 1.413 Quadratmetern sind in den folgenden Jahren zu einer mindestens durchschnittlich gut erhaltenen Mageren Flachland-Mähwiese zu entwickeln. Für die Entwicklung der Wiesenfläche ist eine "traditionelle" Nutzung (zwei Schnitte mit Abtrag des Mähguts, frühester erster Schnittermin Mitte Juni, frühester zweiter Schnittermin Mitte August) bei unterlassener Düngung durchzuführen.

Eine Nullaufnahme des Bestands als Vergleichsgrundlage für das Monitoring der Entwicklung hin zu einer FFH-Mähwiese ist im Juni 2022 durchzuführen. Mit den vorliegenden Ergebnissen ist ein detailliertes Entwicklungskonzept zu erstellen.

### 11.3.4 Ersatz für bestehende Ausgleichsfläche (CEF 2)

Für die fehlenden Neupflanzungen sowie die gefälltten Obstbäume auf der Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Ottenheimer Straße 1. Änderung (Flurstück 3000) ist ein Ersatz im südlichen Bereich des Flst. Nr. 4038, das im Besitz der Gemeinde Schwanau ist, zu schaffen.

Auf der Fläche sind mindestens zehn Hochstamm-Obstbäumen lokal- bzw. regionaltypischer Sorten anzupflanzen. Die Hochstamm-Obstbäume müssen durch fachgerechte Erziehungs- und Pflegeschnitte erhalten werden. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.



Die Fläche ist mit herkunftsbezogenem Saatgut anzusäen und als zweischürig genutzte Wiese zu bewirtschaften (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später). Das Mähgut ist abzutransportieren.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust potenzieller Fledermaus-Quartiere durch die vorangegangene Rodung von Obstbäume auf dem Flurstück 3000 sind auf im südlichen Bereich des Flst. Nr. 4038 zehn Fledermaus-Kästen verschiedener Kastentypen (Flach- und Rundkästen) in mindestens zwei bis drei Metern Höhe an bestehende Obstbäume im Winter 2021/2022 aufzuhängen.

Hierfür sind beispielsweise folgende Kästen geeignet:

- 2 Kleinfledermaushöhlen 3FN (Firma Schwegler)
- 8 Fledermausflachkästen 1FF (Firma Schwegler).

Die Kleinfledermaushöhlen sind dauerhaft außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten (Kästen sind nicht frostsicher) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen. Die Flachkästen sind wartungsfrei.

Der gesamte Bauablauf ist vor Beginn der Baumaßnahme mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung abzustimmen. Dies gilt auch für jeden neuen Bauabschnitt

## 12 Anhang zu den Festsetzungen:

### Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

#### 12.1 Straßenbäume

Zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie auf privaten Grundstücken entlang der Erschließungsstraße und des Fußwegs sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.  
(<https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>)

#### 12.2 Eingrünung

Die nachfolgenden Gehölze wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Schwanau entnommen und sind zur Eingrünung innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen zu verwenden.

Gemeinde Schwanau      Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben  
Naturraum (210): Offenburger Rheinebene

#### Kürzel    Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

##### Große Bäume:

<b>Bi*</b>	<b>Betula pendula</b>	<b>(Hänge-Birke) *1</b>
<b>Es*</b>	<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>(Gewöhnliche Esche) *3</b>
<b>SP*</b>	Populus alba	(Silber-Pappel)
<b>SEi*</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>(Stiel-Eiche)</b>
<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>SEr*</b>	<b>Alnus glutinosa</b>	<b>(Schwarz-Erle) *1</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>TKi</b>	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
<b>SiW</b>	<b>Salix alba</b>	<b>(Silber-Weide)</b>
<b>SaW</b>	Salix caprea	(Sal-Weide)
<b>FW</b>	<b>Salix rubens</b>	<b>(Fahl-Weide)</b>
<b>KW</b>	Salix viminalis	(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>
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger 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 und am Ortsrand 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

### 12.3 **Obstbaumanpflanzung**

Für die Pflanzung von Obstbäumen im südlichen Bereich des Flst.Nr. 4038 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß Ziff. 10.4.3 können nachfolgende Obstbaumarten angepflanzt werden:

#### Empfehlenswerte Apfelsorten

Dundenheimer Schätzlert, Hofstetterle, Tiefputzen, Wildedele, Bittenfelder, Ulmer Polizeiapfel, Danzinger Kantapfel, Schweizer Glockenapfel, Prinz Albrecht, Rote Sternrenette,

#### Empfehlenswerte Birnensorten

Gwährbirne, Römische Eierbirne/Junker Hans, Wahlsche Schnapsbirne, Würgelesbirne, Gute Luise, Stuttgarter Gaishirtle, Bayrische Weinbirne, Harmersbacher Williamsbirne, Madame Verte, Betzelsbirne, Wilde Eierbirne

#### Empfehlenswerte Kirschsorten

Offenburger Schüttler, Ritterkirsche, Dolls Langstiel, Dollenseppler, Schwarzer Schüttler

#### Empfehlenswerte Zwetschgen/Mirabellensorten

Anna Späth, Bühler, Ersinger, gelbe/ blaue Zibarten, Haferpflaume, Gute von Bry, Nancy Mirabelle, Wagenstädter Pflaume, Löhrpflaume

#### Wildobst wie:

Wildapfel, Wildbirne, Elsbeere, Speierling

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **§ 74 LBO**

### **1 Dachgestaltung**

- 1.1 Die zulässige Dachneigung ist den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 1.2 Es sind Flach-, Sattel-, Zelt-, Walm-, Pult- und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

### **2 Attikageschoss im Bereich der Nutzungszone 2**

Für das geplante Gebäude in der NZ 2 ist bei einem Flachdach (0 – 10°) das 3. Geschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss so zurückgesetzt anzuordnen, dass es max. 75 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

### **3 Stellplatzverpflichtung**

In der NZ 1 ist pro Wohneinheit 1,0 Stellplatz nachzuweisen.

In der NZ2 sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

### **4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

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

#### **4.1 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 vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

#### **4.2 Gestaltung befestigter Flächen**

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### 1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 2 Hinweis des LRA Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

#### 2.1 Bauen im Grundwasser

Die interpolierten Grundwasserstände aus drei Messstellen 815/066-3, 340/066-6 und 163/066-0 ergeben folgende Daten:

MGW- Stand: ca. 153,40 müNN (mittlerer Grundwasserstand)

MHW- Stand: ca. 153,90 müNN (mittlerer Grundwasserhochstand)

HGW- Stand: ca. 154,55 müNN (höchster Grundwasserstand)

Die Grundwasserstände der jeweiligen Messstellen aus dem weiteren Umfeld des Standorts schwanken innerhalb von 1,0 m.

In der gesamten Peripherie ist ein Wasserschutzgebiet Kategorie WSZ IIIb ausgewiesen.

#### 2.2 Altlasten

Im Geltungsbereich der 2. Änd. u. Erw. sind keine Altlasten bekannt.

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

### **3 Hinweis der Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG**

Die vorhandene 20 kV-Erdkabeltrasse aus dem Grundstück des Diakoniekran-  
kenhauses ist bei Baumaßnahmen entsprechend zu beachten.

### **4 Hinweis der Gemeinde Schwanau**

#### **4.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Die privaten Versickerungsanlagen sind nach ATV-DVWK 138 (aktuellste Fas-  
sung) zu planen, herzustellen und zu betreiben. Ergänzend dazu ist die Ar-  
beitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landes-  
anstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Stand: Mai 2005) zu berück-  
sichtigen. Zugelassen sind nur Versickerungsanlagen, bei denen das Nieder-  
schlagswasser eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht passiert  
oder nachweislich vergleichbare Anlagen. Die Planung der Versickerungsan-  
lagen ist einschließlich Bemessungsprotokollen mit dem Entwässerungsge-  
such bei der Gemeindeverwaltung zur Genehmigung vorzulegen. Die privaten  
Versickerungsanlagen sind im anstehenden Oberboden bzw. der Geländeauf-  
füllung anzulegen (s. Musterlösung Versickerungsanlagen).

### **5 Hinweis des LRA Ortenaukreis - Untere Naturschutzbehörde**

Auf Teilflächen des Flst. Nr. 3000 Gemarkung Nonnenweier wurde im Zuge  
der Mähwiesen- und Biotopkartierung im Jahre 2016 eine FFH-Mähwiese  
("Mähwiese nordöstlich von Nonnenweier I") kartiert. Auf der Fläche sind der-  
zeit keine Baumaßnahmen geplant. Mögliche Eingriffe durch Baustellenein-  
richtungen oder sonstige Flächeninanspruchnahmen auf dieser FFH-Mäh-  
wiese sind zu unterlassen. Sollte dies nicht möglich sein, ist frühzeitig mit der  
Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen.

### **6 Hinweis des RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

#### **6.1 Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet  
feinkörnige quartäre Lockergesteine (Auenlehm, Älterer Auenlehm) mit im De-  
tail nicht bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter  
sind Sande und Kiese der Neuen-burg-Formation zu erwarten.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Un-  
tergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zu-  
sätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurab-  
stand 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Freiburg, den 18.10.2021 LIF-ta-ba  
25.11.2021 FEU  
17.03.2022

Schwanau, den .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer

.....  
Brucker, Bürgermeister

 144Sch05.docx

**AUSFERTIGUNG**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Schwanau übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss .....  
Offenlage .....  
Satzungsbeschluss .....

Schwanau, den .....

.....  
Brucker, Bürgermeister

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 10.09.2021  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Schwanau, den .....

.....  
Brucker, Bürgermeister

