

Fertigung:².....
Anlage:³.....
Blatt:1 - 14.....

Schriftliche Festsetzungen **zur 5. Änderung des Bebauungsplans** **"Gewerbegebiet Nonnenweiler"**

der Gemeinde Schwanau, Ortsteil Nonnenweiler

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

Hinweis: Die mit der 5. Änd. des Bebauungsplans erforderlichen Ergänzungen (ausschließlich im Bereich Artenschutz) in den Festsetzungen werden zur besseren Übersicht **gelb** markiert. Die übrigen Festsetzungen bleiben von der 5. Änderung unberührt.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE (NZ 1)

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

- 1.1.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten - GEE - sind nur solche gewerblichen Betriebe und Anlagen zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.1.2 Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE - ausgewiesenen Flächen sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen nur im Zusammenhang mit einem Kfz-Betrieb zulässig.
- 1.1.3 Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE - ausgewiesenen Flächen sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.1.4 Festsetzung entfällt
- 1.1.5 Zusätzlich zur objektiven Prüfung der Erforderlichkeit nach BauNVO gilt folgendes:
Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE - ausgewiesenen Flächen ist je Gewerbebetrieb nur 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, die in Baumasse und Grundfläche des Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet sein muss. Diese Wohnung darf max. 1/3 der Grundfläche des Gewerbebetriebs (dazu zählt auch gewerblich genutzte Freifläche, z.B. Betriebshof), jedoch höchstens bis zu 200 m² Grundfläche bei 1 Vollgeschoss (bzw. 100 m² Grundfläche pro Geschoss bei einer 2-geschossigen Bebauung) betragen. Ein freistehendes Wohngebäude ist nicht zulässig.



1.2 Gewerbegebiet - GE (NZ 2)

(§ 8 BauNVO)

- 1.2.1 Innerhalb der als Gewerbegebiet - GE - ausgewiesenen Flächen sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen nur im Zusammenhang mit einem Kfz-Betrieb zulässig.
- 1.2.2 Innerhalb der als Gewerbegebiet - GE - ausgewiesenen Flächen sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.2.3 Festsetzung entfällt
- 1.2.4 Innerhalb der als Gewerbegebiet - GE - ausgewiesenen Fläche ist je Gewerbebetrieb nur 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, die in Baumasse und Grundfläche des Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet sein muss. Diese Wohnung darf max. 1/3 der Grundfläche des Gewerbebetriebs (dazu zählt auch gewerblich genutzte Freifläche, z.B. Betriebshof), jedoch höchstens bis zu 200 m² Grundfläche bei 1 Vollgeschoss (bzw. 100 m² Grundfläche pro Geschoss bei einer 2-geschossigen Bebauung) betragen. Ein freistehendes Wohngebäude ist nicht zulässig.

1.3 Mischgebiet - MI (NZ 3)

(§ 6 BauNVO)

Innerhalb der als Mischgebiet - MI - ausgewiesenen Flächen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 zulässigen Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 zulässigen Vergnügungsstätten sowie Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

Der mittlere GW-Stand beträgt im Nordwesten des Planungsgebietes 154,65 m ü.NN und im Südosten 154,95 m ü.NN.

Der max. GW-Stand beträgt im Nordwesten 155,80 m ü.NN und im Südosten 156,15 m ü.NN.

Da die Ablesung der GW-Stände in der Regel nur einmal wöchentlich (montags) erfolgt ist zu beachten, dass der max. auftretende GW-Stand über dem höchsten gemessenen GW-Stand liegen kann. Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des GW-Standes nicht unter 154,65 m ü.NN (Nordwesten) und 154,95 m ü.NN (Südosten) zulässig.

Die max. Wandhöhe der Gebäude wird mit max. 10,00 m festgesetzt. Für untergeordnete Gebäude oder Bauteile wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. ist ausnahmsweise eine Wandhöhe bis 13,00 m zulässig, sofern die Überschreitung für eine gewerbliche Nutzung erforderlich ist. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Straße, in der Mitte des Grundstücks bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

3 Bauweise

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

Für Gebäude wird die abweichende (a) Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge von 70 m zulässig. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, Doppelhäuser und Hausgruppen sind nicht zulässig.

4 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Mischgebiet (NZ 3) sind max. 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

5 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6 Flächen von Bebauung freizuhalten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden und im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtfelder - S1 - sind von Einfriedungen und jeglicher Art von Nutzung sowie Bepflanzung über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.



8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Randeingrünung

In den 10 m und 5 m breiten ausgewiesenen Pflanzstreifen am südlichen und östlichen Gebietsrand sind zur Randeingrünung standortgerechte, einheimische Hochstämme sowie Sträucher gemäß der Artenliste im Anhang zu den Festsetzungen anzupflanzen sowie dauerhaft zu pflegen. Hierbei ist alle 20 m ein großkroniger Laubbaum (im Süden versetzte Reihe) zu setzen und 40 bis 60 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (Ende Juli bzw. September). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

8.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten - VM 1

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.

(Artenschutzrechtlichen Abschätzung, Bioplan, Bühl, 13.05.2023)

8.3 Vermeidung von Lichtemissionen - VM 2

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

- Es muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

- Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür sind die Lichtquellen nach oben bzw. auch nach den Seiten abzuschirmen.

- Es ist künstliches Licht mit geringen Blauanteilen zu verwenden.

(Artenschutzrechtlichen Abschätzung, Bioplan, Bühl, 13.05.2023)

9 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21. BauGB)

Die mit "lr" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.



10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

10.1 Baum-/ Gehölzpflanzungen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum und fünf Sträucher anzupflanzen. Hierbei kann die Begrünung der Stellplätze (Pkt. 10.2) mit angerechnet werden.

10.2 Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf den Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum, gemäß der Artenliste im Anhang zu den Festsetzungen, in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

10.3 Anpflanzungen entlang der L 104

Bei Anpflanzungen entlang der L 104 ist mit Bäumen ein Abstand von 4,50 m und mit sonstiger Bepflanzung ein Abstand von 3,00 m zum Fahrbahnrand der L 104 einzuhalten.

11 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

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

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 8.1, 10.1 und 10.2 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes (Streuobstwiesen) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung des Gebietes entstehen, zuzuordnen.

Anhang zu den Festsetzungen unter Punkt 8 und 10:

Artenliste

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

Heimische Bäume

Großkronige Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Esskastanie	Castanea sativa
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides ¹
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

Mittelgroße bis kleinkronige Bäume

Bruchweide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia*
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Salweide	Salix caprea
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Zitterpappel	Populus tremula

¹ außer Acer platanoides "Faasens Black" und Acer platanoides "Summershade"

Heimische Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Essigrose	Rosa gallica
Faulbaum	Frangula alnus*
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus*
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum*
Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Liguster	Ligustrum vulgare
Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus*
Schlehe	Prunus spinosa
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Weinrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana*

Bei Hecken sind mindestens zehn verschiedene Arten zu verwenden.

Die mit * gekennzeichneten Arten sind giftig.

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

Apfelsorten wie:

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

Birnsorten wie:

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

Kirschsorten wie:

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

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassadengestaltung

Für die Gestaltung der Fassade sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.

1.2 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer, Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Sheddächer und Flachdächer zulässig.

1.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

1.4 Dacheindeckung

1.4.1 Die Verwendung von grellen und kräftigen Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

1.4.2 Ausgenommen von den voranstehenden Einschränkungen sind Oberflächen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.4.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig. Ausgenommen davon sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä..

1.5 Werbeanlagen

1.5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

1.5.2 Im gesamten Baugebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem, beweglichem, blinkendem oder laufendem Licht nicht zulässig. Ebenso sind Anlagen, die über den oberen Abschluss des Dachs hinausragen, unzulässig. Werbeanlagen an den Gebäuden sind 1,0 m unterhalb der Traufkante bzw. dem oberen Abschluss der Wand anzubringen.



2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 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.

2.2 Gestaltung befestigter Flächen

Die erforderlichen befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken, wie Zufahrten, Stellplätze u.ä. sind in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä., auszuführen - sofern betriebstechnische Belange dem nicht entgegenstehen.

3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird für das gesamte Plangebiet auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

4 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen sowie das auf den privaten Pkw-Parkflächen, Wegen und Terrassen anfallende unbelastete Oberflächenwasser im Bereich der geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes muss vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten und genutzt bzw. versickert werden.

Die privaten Versickerungsanlagen sind nach ATV-DVWK-A 138 zu planen, herzustellen und zu betreiben. Zugelassen sind nur Versickerungsanlagen, bei denen das Niederschlagswasser eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht passiert oder nachweislich vergleichbare Anlagen. Die Planung der Versickerungsanlagen ist einschließlich Bemessungsprotokollen mit dem Entwässerungsgesuch bei der Gemeindeverwaltung zur Genehmigung vorzulegen.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

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

1.1 Grundwasserschutz

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare baulicher Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

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.

1.2 Wasserschutzgebiet

Auf die Beachtung der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet "Nonnenweiler" der Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Schwanau wird hingewiesen.

1.3 Abwasserentsorgung

Vor der satzungsrechtlichen Genehmigung der Grundstücksentwässerung wird der Bauherr/Grundstückseigentümer durch die Gemeinde unter Beteiligung der zuständigen Fachplanung (Entwässerung) über die Besonderheiten der vorgesehenen privaten Versickerungsanlagen und deren Betrieb und Unterhaltung (gemäß ATV A 138) informiert.

1.4 Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden (Erdaushubmaterial) 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 § 51 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 immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

1.5 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 (Aushubmaterial) 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.
- Zugangswege, 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.

1.6 Altlasten

1.6.1 Altlasten im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt.

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 Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

1.6.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nonnenweier" befinden sich folgende Altlasten/altlastverdächtigen Flächen.

Auf dem Gelände war von ca. 1990 – 1994 ein Maschinenbaubetrieb ansässig. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Historischen Erhebung wurde der Altstandort bei einer Vorklassifizierung am 16. Oktober 1997 auf Beweisebene "BN 0" hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgebietes "Grundwasser" in "Ausscheiden und Archivieren" eingestuft.

Eine Einstufung in "Ausscheiden und Archivieren" bedeutet, dass die Verdachtsfläche aus der Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.



Flst.Nr. 3020, Wittenweierer Straße 51, 77963 Schwanau-Nonnenweiler

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine altlastenverdächtige Fläche, welche im Rahmen der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen" als Altstandort "IRION/Eigenbedarfstankstelle" erhoben wurde.

Auf der Grundlage einer Historischen Erhebung (Histe) wurde bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 16. Oktober 1997 der Altstandort hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes "Grundwasser" auf dem Beweismiveau BN 0 in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

Eine Einstufung in "B = Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Laut den vorgelegten Planunterlagen ist der Altstandort "IRION/Eigenbedarfstankstelle" nicht von der Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nonnenweiler" betroffen und stellt somit keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind aus Sicht der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung derzeit keine Maßnahmen erforderlich.

2 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, schriftlich mitzuteilen.

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 und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3 Hinweis des RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

3.1 Geotechnik

Als Baugrund sind Sandlöss, Decklehm und darunter Kiese als Baugrund zu erwarten. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.



3.2 Grundwasser

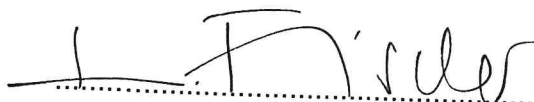
Die geplanten Vorhaben liegen innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets der Wasserversorgung von Nonnenweier. In diesem Bereich ist zeitweise mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Freiburg, den 22.05.2023 LIF-FEU-ta
16.11.2023

Schwanau, den **07. Feb. 2024**

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuero-fischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuero-fischer.de



Planer

115Sch04.doc





Gutmann, Bürgermeister

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 **07. Feb. 2024**





Gutmann, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 04.01.2023
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Schwanau, den **09. Feb. 2024**





Gutmann, Bürgermeister



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ■ 79100 Freiburg ■ Tel. 0761/70342-0