

Fertigung:.....<sup>1</sup>.....  
Anlage:.....<sup>3</sup>.....  
Blatt:.....<sup>1-8</sup>.....

## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Ortseingang Allmannsweier Ost"  
der Gemeinde Schwanau, OT Allmannsweier (Ortenaukreis)  
als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Innerhalb der als Mischgebiet - MI - ausgewiesenen Flächen sind "Spiel-Cafés" mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten (als Unterart von Schank- und Speisewirtschaften) nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Wettannahmestellen (als Unterart von sonstigen Gewerbebetrieben) nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) und Abs. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO unzulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im zeichnerischen Teil wird die max. Zahl der Vollgeschosse, die GRZ und GFZ festgesetzt.

#### 2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

Der mittlere Grundwasser-Stand beträgt im Planungsgebiet 151,91 m ü. NN.

Der maximale Grundwasser-Stand beträgt im Planungsgebiet 153,10 m ü. NN.

Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes nicht unter 151,91 m ü. NN (mittlerer GW-Stand) zulässig.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung über Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

### 2.3 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf max. 7,50 m betragen, gemessen von Straßenoberkante bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut.

Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

Bei Eckgrundstücken ist dabei die Straßenseite anzunehmen, bei der die Straßenoberkante höher liegt.

### 2.4 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf max. 11,00 m betragen, gemessen von Straßenoberkante bis Ok First. Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

Bei Eckgrundstücken ist dabei die Straßenseite anzunehmen, bei der die Straßenoberkante höher liegt.

## 3 Bauweise

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

Es wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

## 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind max. 3 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

## 5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

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

5.2 Nebenanlagen auf den Flst.Nrn. 2, 81 und 81/1 sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

## 6 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

Zu öffentlichen Straßen ist mit Garagen und Carports ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

## **7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bei Änderungen und Ergänzungen (Nachverdichtung) im bestehenden Gebiet ist das Oberflächenwasser, soweit es die GW-Stände zulassen, zu versickern oder zurückzuhalten, z.B. durch eine Retentionszisterne und dann gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Bei einer Versickerung ist eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund nicht gestattet.

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 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 § 78b Abs. 1 WHG)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten in einem geschützten Bereich bei  $HQ_{100}$  bzw. in einer Überflutungsfläche bei  $HQ_{\text{extrem}}$ . Diese Flächen werden bei extremen Hochwasserereignissen überflutet und gelten als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Eine entsprechende Kennzeichnung ist dem Zeichn. Teil zu entnehmen.

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

## 9 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 artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Bioplan, Bühl, vom 12.06.2023 durchzuführen.

### 9.1 Zukünftige Vorhaben

Bei zukünftigen Vorhaben im Geltungsbereich ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung inklusive vertiefender Untersuchungen für die Tiergruppen *Vögel*, *Säugetiere (Fledermäuse)* und *Reptilien (Zaun- und Mauereidechse)* des jeweiligen Eingriffsbereichs durchzuführen. Die genaue Vorgehensweise hängt vom jeweiligen Vorhaben ab.



## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung

- 1.1 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.2 Für Hauptbaukörper sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.
- 1.3 Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen (Gärtnerei) sowie Garagen und Carports ist eine geringere Dachneigung zulässig.
- 1.4 Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen (Gärtnerei) sowie Garagen und Carports sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

### 2 Stellplatzverpflichtung

Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

### 3 Einfriedungen

Bei Grundstückszufahrten zu den klassifizierten Straßen (L 104 / "Allmannsweierer Hauptstraße") sind die Sichtfelder der Zufahrten von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedungen o.ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### 4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 4.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

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

#### 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.



## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

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

#### 1.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 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, Referat 84.2 - Operative Archäologie (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto: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 Grundwasserschutz

Die Grundwasserstelle 110/066 ist repräsentativ für das Baugebiet.

Der mittlere Grundwasser-Stand beträgt **151,91** m ü. NN.

Der maximale Grundwasser-Stand beträgt **153,10** m ü. NN.

Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes nicht unter 151,91 m ü. NN (mittlerer GW-Stand) zulässig.

Bauen im Grundwasser

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

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Soweit bauliche Anlagen unter den mittleren Grundwasserstand eintauchen, liegt eine Gewässerbenutzung vor, für die zuvor ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen.

Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.



Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

## 2.2 Bauen im Grundwasser

Zum Schutz des Grundwassers sind alle Bauvorhaben unterhalb des max. Grundwasserstands wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen.

## 2.3 Altlasten

### **Altstandort „Tankstelle und Kfz-Werkstatt“, Obj.Nr. 03692**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortseingang Allmannsweier Ost“ der Gemeinde Schwanau ist dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ein Altstandort bekannt.

Dieser befindet sich auf einem Teilbereich des Grundstücks, Flst.-Nr. 2, Gemarkung Allmannsweier und wird unter dem Namen „Tankstelle und Kfz-Werkstatt“, Obj.Nr. 03692, im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

Der Altstandort wurde wie folgt erkundet:

1. Erweiterte historische Erhebung (Bericht des Ingenieurbüros Beller Consult, Freiburg, September 1997)
2. Orientierende Untersuchung (Bericht des Ingenieurbüros IUT, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik mbH, Kirchzarten, August 2002)

Für die Fläche konnte nach Durchführung der „Orientierenden Untersuchung“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ der Gefahrverdacht gemäß § 15 Abs. 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) insoweit ausgeräumt werden. Der Altstandort ist im Sinne des § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) keine Altlastverdachtsfläche mehr.

Der Altstandort wurde am 27. September 2002 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN2“ mit dem Handlungsbedarf „B = Belassen zur Wiedervorlage - Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ bewertet.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist.

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

### 3.1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen aus Älterem Auenlehm.

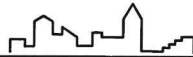
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

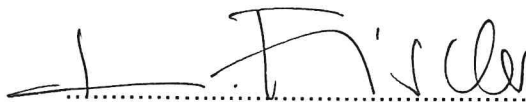


Freiburg, den 02.06.2023 LIF-FEU-ba  
14.06.2023 FEU  
21.06.2023 LIF-ta  
01.12.2023 LIF-hö

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

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**



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

    
.....  
Planer Gutmann, Bürgermeister

📎 165Sch04.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 ..... 07. Feb. 2024 .....



  
.....  
Gutmann, Bürgermeisters

**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