

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## Schriftliche Festsetzungen

### des B-Plans "Waldweg"

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

durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen  
im beschleunigten 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 nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 aufgeführten Anlagen 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 Die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sowie die Zufahrt zur Tiefgarage müssen nicht auf die GRZ angerechnet werden.

#### 2.3 Gebäudehöhe

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

##### 2.3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

Die Grundwasserstände aus der Messstelle 163/ 066-0 betragen:

NW- Stand: 151,50 müNN (Niedrigwasser)

MW- Stand: 152,40 müNN (Mittelwasser)

HW- Stand: 153,50 müNN (Hochwasser)

Die Grundwassermessstelle liegt ca. 300 m südlich der geplanten Erschließung auf dem Flst.Nr. 2775/7 im Waldweg. Die Grundwasserfließrichtung ist nach nord-nordwest gerichtet mit einem Gefälle von 0,1 %.



Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes im Planungsgebiet nicht unter 153,00 müNN im südlichen Bereich sowie 152,80 müNN im nördlichen Bereich (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).

#### 2.3.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe darf

in der Nutzungszone 1 max. 5,50 bzw. 6,80 m

in der Nutzungszone 2 max. 8,00 m und

in der Nutzungszone 3 max. 11,00 m

(in Abhängigkeit der gewählten Dachneigung s. Zeichn. Teil)

betragen.

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen ab OK Straßenmitte in der Mitte der Grundstücksseite, von der es seine Zufahrt erhält bis OK Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit OK Dachhaut.

#### 2.3.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf

in der Nutzungszone 1 max. 10,50 bzw. 11,50 m

in der Nutzungszone 2 max. 12,00 m

(in Abhängigkeit der gewählten Dachneigung s. Zeichn. Teil)

betragen.

Die max. Firsthöhe wird gemessen ab OK Straßenmitte in der Mitte der Grundstücksseite, von der es seine Zufahrt erhält, bis OK First.

### 3 Bauweise

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

#### 3.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1, 2 und 3 wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

In den Nutzungszonen 1 - 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

#### 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind in den NZ 1 - 3 auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

#### 4.2 Im Bereich der Nutzungszonen 1, 2 und 3 ist bei senkrechter sowie paralleler Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.



## 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für freistehende Einzelhäuser (Nutzungszone 1) mit 3 Wohnungen pro Gebäude festgelegt.

## 6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Die entlang des Waldweges und den Erschließungsstraßen ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind als Pflanzflächen mit bodendeckenden Stauden anzulegen bzw. mit einer Wiesenmischung anzusäen und zu unterhalten. Der Grünstreifen kann für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Entsprechend Ziff. 9.1 sind standortgerechte Bäume zu pflanzen.

6.2 Die öffentliche Grünfläche im Osten des Baugebiets ermöglicht eine intensive Eingrünung des Baugebiets und stellt einen ausreichenden Schutz gegen Spritzmittelabdrift der östlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen dar. Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend der Festsetzung Ziff. 9.3 (Immissionsschutzhecke) anzulegen und zu unterhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 7.1 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung 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), damit keine Nester und Gelege zerstört werden.

### 7.2 Maßnahmen für die Kreuzkröte

Die Bauzeit wird möglicherweise auch während der Fortpflanzungszeit der Kreuzkröte von April bis Juni stattfinden. Daher müssen bestehende sowie sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit keine Kreuzkröten laichen können.

## 8 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG

Ein großer Teil des Planungsgebiets wird nach derzeitiger Einschätzung bei extremen Hochwasserereignissen ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) überflutet, da die Flächen bei einem Hochwasserereignis  $>HQ_{100}$  bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen des „Rheins“ überflutet würden.

In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind bauliche und technische Maßnahmen erforderlich, die der Vermeidung von Hochwasserschäden dienen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **9.1 Straßenbepflanzungen / Öffentliche Flächen**

Im Bereich des öffentlichen Grünstreifens entlang dem Waldweg sowie in den ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraße sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (mind. 18 Stck.) gemäß der Artenliste im Anhang anzupflanzen.

Es sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14, 3xv zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

### **9.2 Straßenbepflanzungen / Private Grundstücke**

Auf privaten Grundstücken entlang der Erschließungsstraße sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (mind. 17 Stck.) gemäß der Artenliste im Anhang anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Es sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14, 3xv zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist entlang jeder Straße nur eine Baumart zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

Die Bäume auf den privaten Grundstücken werden im Zuge des Endausbaus der Erschließung gepflanzt und gehen in den Besitz der Grundstückseigentümer über, die für ihre Unterhaltung aufzukommen haben. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

### **9.3 Bepflanzung öffentliche Grünfläche – Immissionsschutzhecke**

Innerhalb der im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen 4,00 m breiten öffentlichen Grünfläche ist angrenzend an die privaten Grundstücke eine mind. 3-reihige dichte, standortgerechte Hecke i.R.d. Erschließung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten. Der nicht mit Sträuchern bepflanzte Randbereich angrenzend an den Wirtschaftsweg in einer Mindestbreite von 0,50 m ist mit einer Kräuter-/Grasmischung anzulegen und zu pflegen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (mind. 11 Stck) gemäß der Artenliste im Anhang anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14, 3xv zu verwenden. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

#### **9.4 Pflanzstreifen auf privaten Grundstücken – Eingrünung zum Gewerbegebiet**

Auf privaten Grundstücken sind im Süden des Baugebiets innerhalb eines 4,00 m breiten ausgewiesenen Pflanzstreifens die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (mind. 4 Stck.) anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14, 3xv zu verwenden. Bei Ausfall ist Ersatz für die Bäume zu leisten. Zwischen den Bäumen sind Sträucher in lockeren Gruppen zu mind. 5 Stück gemäß der Artenliste anzupflanzen. Ein ca. 0,50 bis 1,00 m breiter Streifen direkt angrenzend zum Wirtschaftsweg sowie die nicht mit Gruppen von Sträuchern bepflanzt Flächen sind mit einer Kräuter-/Grasmischung anzusäen und zu pflegen. Das Mähgut ist abzuräumen.

#### **9.5 Begrünung von privaten Stellplatzanlagen**

Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (StU 10/12; 3xv.) gemäß der Artenliste im Anhang in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen oder anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

#### **9.6 Pflanzung von Gehölzen / Private Grundstücke**

Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Die Pflanzgebote Ziff. 9.4 und 9.5 sind anrechenbar.

### **10 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

#### **10.1 Sichtflächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder der zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

## **11 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

- 11.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 11.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

## **12 Aufschüttungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 12.1 Die Grundstücke sind auf Straßenniveau aufzufüllen.

## **13 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

- 13.1 Das Niederspannungsnetz und das Telefonnetz werden in Kabel ausgeführt. Die Versorgungsunternehmen sind berechtigt, im Zuge der Erschließung des Baugebietes die Hausanschlusskabel auf die Baugrundstücke zu legen.

## Anhang zu den Festsetzungen:

### Artenliste

#### 1. Liste gebietsheimischer Gehölze

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden. Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Schwanau entnommen.

#### Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

##### Große Bäume:

<b>SER</b>	<b>Alnus glutinosa</b>	<b>(Schwarz-Erle)</b>
<b>Bi</b>	<b>Betula pendula</b>	<b>(Hänge-Birke)</b>
<b>Es</b>	<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>(Gewöhnliche Esche)*</b>
SP	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>Hb</b>	<b>Carpinus betulus</b>	<b>(Hainbuche)</b>
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
<b>ZP</b>	<b>Populus tremula</b>	<b>(Zitterpappel, Espe)</b>
<b>VKi</b>	<b>Prunus avium</b>	<b>(Vogel-Kirsche)</b>
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
<b>SiW</b>	<b>Salix alba</b>	<b>(Silber-Weide)</b>
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
<b>FW</b>	<b>Salix rubens</b>	<b>(Fahl-Weide)</b>
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

##### Sträucher:

<b>Hri</b>	<b>Cornus sanguinea</b>	<b>(Roter Hartriegel)</b>
<b>Ha</b>	<b>Corylus avellana</b>	<b>(Gewöhnliche Hasel)</b>
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
<b>Pf</b>	<b>Euonymus europaeus</b>	<b>(Gewönl. Pfaffenhütchen)</b>
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
<b>Lig</b>	<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>(Gewöhnlicher Liguster)</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)</b>
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

\* aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Verwendung nicht empfohlen.

## 2. Baumartenliste

Nachfolgend aufgeführte Baumarten sind zur Anpflanzung entlang der Erschließungsstraßen geeignet:

Name botanisch	Name deutsch
Acer platanoides 'Schwedleri'	Ahorn 'Schwedleri'
Acer platanoides 'Royal Red'	Rotlaubiger Spitzahorn
Acer rubrum 'Elsrigh'	Rotahorn October Glory
Aesculus carnea 'Briotii'	Rotblühende Kastanie
Fraxinus ornus	Blumenesche
Liquidambar 'Paarl'	Säulenamberbaum
Malus sylvestris	Zierapfel
Malus tschonoskii	Zierapfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus cerasifera 'Nigra'	Blutpflaume
Prunus avium 'Plena'	Zierkirsche
Prunus x Schmittii	Zierkirsche
Pyrus calleryana	Stadtbirne
Robinia pseudoacacia 'Frisia'	Goldrobinie
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata 'Rancho'	kleinkronige Winterlinde

Vergleichbare Arten und Sorten sind verwendbar.

## 3. Obstgehölzliste

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

### Apfelsorten wie:

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

### Birnsorten wie:

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

### Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didi-kirsche, Dollenseppler

### Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung für den Bereich der Nutzungszonen 1, 2 u. 3

- 1.1 Es sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,50 m und in der Länge insgesamt um max. 4,00 m voneinander abweichen.

In der Nutzungszone 3 sind auch Flachdächer zulässig.

- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports wird keine Dachform und -neigung festgesetzt. Flachdächer müssen begrünt werden.

- 1.3 Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach bei einer Dachneigung > 30° zulässig.

Als Dachaufbauten sind nur Schleppe-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

Die Mindestdachneigung für Schleppegauben beträgt 3°; der Dachansatz muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

- 1.4 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

- 1.5 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 2 Attikageschoss im Bereich der Nutzungszone 3

Für die geplanten Gebäude in der Nutzungszone 3 ist das 3. Geschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss so zurückgesetzt anzuordnen, dass es max. 75 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

### **3 Stellplatzverpflichtung**

Für jede Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Dabei kann der Stauraum vor Garagen, Carports und Stellplätzen nicht als Stellplatz angerechnet werden (Alle nachgewiesenen Stellplätze müssen direkt anfahrbar sein).

### **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.

### **5 Einfriedungen**

5.1 Als Einfriedungen dürfen nur offene Einfriedungen, einschließlich Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenunterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung hergestellt werden. Dabei sind Sockel bis 0,30 m Höhe zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen dürfen die Einfriedungen max. 1,00 m betragen gemessen ab Gehwegoberkante. Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Nachbarrecht.

### **6 Antennenanlagen**

6.1 Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Außenantennenanlage für den herkömmlichen und Satellitenempfang eingerichtet werden.



## 7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- 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. 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).

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### 1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart – Ref. Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege

- 1.1 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 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

#### 2.1 Grundwasserschutz

Die Grundwasserstände aus der Messstelle 163/ 066-0 ergeben folgende Daten:

NW- Stand: 151,50 müNN (Niedrigwasser)

MW- Stand: 152,40 müNN (Mittelwasser)

HW- Stand: 153,50 müNN (Hochwasser)

Die Grundwassermessstelle liegt ca. 300 m südlich der geplanten Erschließung auf dem Flst.Nr. 2775/7 im Waldweg. Die Grundwasserfließrichtung ist nach nord-nordwest gerichtet mit einem Gefälle von 0,1 %.

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 Grundwasserstandes 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 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waldweg“ liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die 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 Naturschutzbehörde zu melden.

## 2.3 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet insbesondere, dass die im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme - zu der auch die Auffüllungsflächen für den anfallenden Erdaushub zählen - auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

Auflagen und Hinweise:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme 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, die 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 Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der 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 Oberflächenwässer 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 humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Zugangswegen, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, 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 und 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 nah 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.

### **3 Hinweise des RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

#### **3.1 Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Älterer Auenlehm mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

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.

### **4 Hinweis der Netze Mittelbaden GmbH & Co.KG**

Die Hausanschlusskabel dürfen im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die unbebauten Grundstücke verlegt werden.



## 5 Hinweis der Deutschen Telekom GmbH

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; s. insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

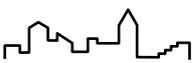
## 6 Hinweis des Polizeipräsidiums Offenburg, Ref. Prävention

- 6.1 Auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle wird hingewiesen. Fenster und Türen sollten mindestens entsprechend DIN EN 1627-1 630, RC 2 oder RC 3 (alte Bezeichnung: WK 2 oder WK 3) gestaltet sein (Empfehlung der Polizeifachberater).

Freiburg, den 22.05.2018 LIF-FEU-ta  
 12.06.2018 LIF-FEU-ba  
 02.07.2018 LIF-ba  
 12.07.2018 LIF-ba  
 08.01.2019 LIF-ba

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

📄 110Sch07.doc

