

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## **Schriftliche Festsetzungen**

### **zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Waldweg"**

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

### **als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a 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 Nr. 3, 4 und 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 Kenntnissgabeverfahren durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

##### **2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe**

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

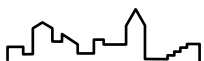
Die Grundwasserstände aus den Messstellen ergeben -bezogen auf den Standort- folgende Werte:

NGW- Stand: 151,50 müNN (niedrigster Grundwasserstand)

MGW- Stand: 152,30 müNN (mittlerer Grundwasserstand)

HGW- Stand: 153,40 müNN (höchster Grundwasserstand)

MHGW-Stand: 152,70 müNN (mittlerer Grundwasserhochstand)



Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes im Planungsgebiet nicht unter 152,30 müNN (mittlerer GW-Stand) zulässig.

Alle Bauvorhaben unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher 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. 7,00 m betragen.

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen ab OK Straße in der Mitte der Grundstücksseite, von der aus das Grundstück erschlossen wird, bis OK Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit OK Dachhaut, bei Flachdächern bis OK Attika.

### 2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf in der Nutzungszone 1 max. 10,50 m betragen.

Die max. Firsthöhe wird gemessen ab OK Straße in der Mitte der Grundstücksseite, von der aus das Grundstück erschlossen wird, bis OK First.

## 3 Bauweise

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

Im Bereich der Nutzungszone 1 wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Dachflächenwasser muss vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten und genutzt bzw. über Versickerungsmulden oder industriell gefertigte Versickerungselemente versickert werden oder mittels einer Retentionszisterne mit einer gedrosselten Einleitung mit max. 1 l/s in den Regenwasserkanal zurückgehalten werden.

6.2 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).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **7.1 Pflanzgebot auf privaten Flächen**

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 12/14; 3xv.) oder Obstbaum (Stammumfang 10/12, 3xv.) oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten.

Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **8.1 Beleuchtung**

Zur generellen Reduzierung der Lichtemissionen auch im Innenbereich ist eine Insekten- / Fledermausfreundliche Beleuchtung anzubringen. Es sollten „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht verwendet werden. Die Leuchtkörper sollten zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte.



## 9 Anhang zu den Festsetzungen:

### Artenliste

#### 9.1 Eingrünung

Die nachfolgenden Gehölze wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Schwanau entnommen und werden zur Anpflanzung auf privaten Grundstücken empfohlen.

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)

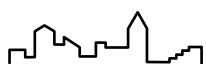
##### Sträucher:

<b>Hri</b>	<b>Cornus sanguinea</b>	<b>(Roter Hartriegel) *2</b>
<b>Ha</b>	<b>Corylus avellana</b>	<b>(Gewöhnliche Hasel) *1</b>
<b>EWd</b>	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
<b>ZWd</b>	Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
<b>Pf</b>	<b>Euonymus europaeus</b>	<b>(Gewöhnl. Pfaffenhütchen) *2</b>
<b>Fb</b>	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>
<b>GW</b>	Salix cinerea	(Grau-Weide)
<b>PW</b>	<b>Salix purpurea</b>	<b>(Purpur-Weide)</b>
<b>MW</b>	Salix triandra	(Mandel-Weide)
<b>SHo</b>	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
<b>WS</b>	<b>Viburnum lantana</b>	<b>(Wolliger Schneeball) *2</b>
<b>GS</b>	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



## **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.
- 1.3 Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Flach- und Satteldächer zulässig.

### **2 Stellplatzverpflichtung**

In der NZ1 sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

### **3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

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

#### **3.1 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.

Eine Gestaltung der Gartenflächen mit Folie und Steinschotter ist unzulässig.

#### **3.2 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 Grundwasserstände aus den Messstellen ergeben -bezogen auf den Standort- folgende Werte:

NGW- Stand: 151,50 müNN (niedrigster Grundwasserstand)

MGW- Stand: 152,30 müNN (mittlerer Grundwasserstand)

HGW- Stand: 153,40 müNN (höchster Grundwasserstand)

MHGW-Stand: 152,70 müNN (mittlerer Grundwasserhochstand)

Die Grundwasserfließrichtung ist nach nord-nord-west gerichtet mit einem Gefälle von 0,1 %.

In der gesamten Peripherie ist kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

#### **2.2 Altlasten**

Im Geltungsbereich der 2. Änd. 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 Gemeinde Schwanau

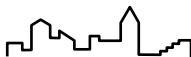
#### 3.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die privaten Versickerungsanlagen sind nach ATV-DVWK 138 (aktuellste Fassung) zu planen, herzustellen und zu betreiben. Ergänzend dazu ist die Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Stand: Mai 2005) zu berücksichtigen. 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. Die privaten Versickerungsanlagen sind im anstehenden Oberboden bzw. der Geländeauffüllung anzulegen (s. Musterlösung Versickerungsanlagen).

Freiburg, den 04.05.2022 LIF-FEU-ta  
14.07.2022

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

.....  
Fertig, Bürgermeisterstellvertreter

📄 108Sch05.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	21.03.2022
Offenlage	13.06.2022 – 14.07.2022
Satzungsbeschluss	25.07.2022

Schwanau, den .....

.....

Fertig, Bürgermeisterstellvertreter

#### RECHTSVERBINDLICHKEIT

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

Schwanau, den .....

.....

Fertig, Bürgermeisterstellvertreter

