

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

**Schriftliche Festsetzungen**  
**zum Bebauungsplan "Im Gässel"**  
**der Gemeinde Schwanau, OT Nonnenweier (Ortenaukreis)**  
**als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB**

---

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

---

**1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**1.1 Dörfliche Wohngebiete - MDW (NZ 1 und 2)**

(§ 5a BauNVO)

Innerhalb der als Dörfliche Wohngebiete - MDW - ausgewiesenen Flächen sind Anlagen nach § 5a Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO unzulässig.

**1.2 Gemeinbedarfsfläche "Schule" (NZ 3)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Das bestehende Schulgelände wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" ausgewiesen. Innerhalb dieser NZ 3 sind Anlagen der Schule oder die im Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen zulässig.

**2 Bauweise**

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

2.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1 und 3 wird die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. eine einseitige seitliche Grenzbebauung ist zulässig.

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

**3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In der Nutzungszone 1 sind je Einzelhaus max. 3 Wohneinheiten zulässig, in der Nutzungszone 2 sind je Einzelhaus max. 3 Wohneinheiten sowie je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten 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.

Bei senkrechter und paralleler Anordnung der Garagen und Carports an öffentlichen Straßen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

## 6 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 vom 27.01.2022, ergänzt 11.02.2022, erstellt von Bioplan Bühl, durchzuführen.

### 6.1 Baufeldräumung (VM 1)

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).

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 Frosträchten.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass, nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbeständen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse oder auf Hinweise auf diese gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

## 6.2 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. Hierzu ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung notwendig.

## 6.3 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 3)

Bei einer Bebauung auf Flurstück 113 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 auf den Wegbereich sein. Die Lichtquellen sind nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen.

Es ist kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) zu vermeiden.

## 6.4 Ergänzende Untersuchungen Flurstück Nr. 113 (Weiteres Vorgehen)

Vor Beginn der Abrissarbeiten auf Flurstück Nr. 113 sind im Zeitraum von April bis Juni drei Begehungen zur Erfassung planungsrelevanter gebäudebrütender Vogel-Arten durchzuführen.

Zur Einschätzung des Quartierpotentials für Fledermäuse ist eine Begehung des abzureißenden Gebäudes erforderlich. Bei potentieller Eignung sind im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juni zwei Schwärmkontrollen und akustische Erfassungen im Dachstuhl durchzuführen. Je nach Ergebnis sind Ausflugszählungen erforderlich.

Zu Beginn der Aktivitätsphase von Mauer- und Zauneidechse sind von April bis Ende Mai drei Erfassungen im Eingriffsbereich und der näheren Umgebung durchzuführen. Sollte im Zuge der Erfassungen ein Vorkommen einer Art oder beider Arten festgestellt werden, sind weitere vier Begehungen von Ende Mai bis August notwendig.

## 6.5 Zukünftige Vorhaben (Weiteres Vorgehen)

Bei zukünftigen Vorhaben auf anderen Grundstücken im Geltungsbereich ist im Baugenehmigungsverfahren eine artenschutzrechtliche Betrachtung des jeweiligen Eingriffsbereichs durchzuführen. Je nach Ergebnis ist eine artenschutzrechtliche Prüfung mit vertiefenden Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien erforderlich.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **7.1 Erhalt der Laubbäume**

Die auf Flst. Nr. 115 vorhandenen Laubbäume an der Straße "Im Gässel" (s. Planeintrag) sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

## **8 Gebiete, in den 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)

Eine kleine Teilfläche im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich in einem geschützten Bereich bei HQ<sub>100</sub>. Der westliche Teil des Planungsgebiets liegt in einer HQ<sub>extrem</sub>-Überflutungsfläche. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ<sub>100</sub> durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien 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.

## **9 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 mit einem Drosselablauf von max. 1 l/s dann 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).

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

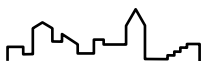
## **§ 74 LBO**

### **1 Stellplatzverpflichtung**

1.1 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

### **2 Einfriedungen**

2.1 Bei Grundstückszufahrten zu den klassifizierten Straßen (L 104/Ottenheimer Straße, K 5342/Nonnenweierer Hauptstraße und K 5343/Schmidtenstraße) sind die Sichtfelder der Zufahrten von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedungen o.ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.



## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

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

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG und Prüffälle, die im Falle einer baulichen Maßnahme auf ihre Kulturdenkmaleigenschaft hin geprüft werden müssen:

- **Nonnenweierer Hauptstraße 4 (Flst.Nr. 0-107), § 2 DSchG**

Eingeschossiges Kniestockfachwerkhaus von 1792, den Giebel zur Straße. Im Untergeschoss zwei gleiche Fenster, im Kniestock noch die alten segmentbogigen Balkenfenster, darunter geschwungene Andreaskreuze. Neben den Fenstern im Fachwerk Andreaskreuz und Raute durchkreuzt. Im Giebel zwei alte Wetterdächer, modern mit Holzziegeln gedeckt.

- **Nonnenweierer Hauptstraße 6 (Flst.Nr. 0-106), Prüffall**

Wohnhaus, zweigeschossiger Massivbau, Kellersockel aus Rotsandstein, Satteldach mit vorkragendem Traufgesims, Fassadengliederung durch Ecklisenen und leichten Mittelrisalit sowie Rotsandsteinfenstergewände, giebelseitig zweiläufige Treppe zur Eingangstür, Ende 19./ Anfang 20. Jh.

- **Nonnenweierer Hauptstraße 7 (Flst.Nr. 0-82), Prüffall**

Wohnhaus, eingeschossiger Fachwerkbau, niedriger Kellersockel in Rotsandstein, umlaufendes, vorkragendes Gesims, am Giebelseite Wetterdach, Satteldach, am Eckständer bez. 1810

- **Nonnenweierer Hauptstraße 7A, 7B, 9 (Flst.Nr. 0-82-83), Prüffall**

Schule, bestehend aus drei Gebäuden: zweigeschossiger Massivbau mit Eckquaderung, Fenstergesims im Obergeschoss, Spolien über Eingang und Mansarddach, zurückversetzt von der Straße, 2. Hälfte 19. Jh.; zweigeschossiger Massivbau, Eckquaderung und Fenstergesims, Satteldach, traufständig an der Straße, um 1900; zweigeschossiges Schulhaus mit ausgebauten Kellergeschoss, Rasterbauweise, flaches Satteldach, Baugliederung durch Rotsandstein- und Ziegelelemente und ebenfalls zurückversetzt von der Straße, 1950er Jahre.

- **Nonnenweierer Hauptstraße 10 (Flst.Nr. 0-104), Prüffall**

Gehöft, Wohnhaus, Kniestockhaus in Fachwerkbauweise, niedriger Kellersockel aus Buntsandstein, Satteldach, rückwärtige Ökonomiegebäude; Wohnhaus am Eckständer bez. 1859, Ökonomiebauten nach 1866 (badischer Gemarkungsplan)

- **Nonnenweierer Hauptstraße 16 (Flst.Nr. 0-91, 0-91/1), §2 DSchG**

Gehöft, 18./19. Jh., bestehend aus Wohnhaus, Scheune und Tabakschopf. Wohnhaus, am Eckständer 1796 bezeichnet, eingeschossiges Gebäude in Fachwerk mit Kniestock und Krüppelwalmdach. Fachwerkzierformen an Giebel und Traufe. Scheune des 19. Jh., massive Erdgeschosszone, darüber Fachwerk, rechtwinklig anschließend Tabakschopf. (Sachgesamtheit) Regionaltypisches Gehöft.



An der Erhaltung dieses Kulturdenkmals in seinem überlieferten Erscheinungsbild besteht ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbilds von Kulturdenkmalen nach der vorherigen Abstimmung mit den Denkmalbehörden eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

### **1.1 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**

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

### **2.2 Grundwasserverhältnisse**

Folgende Brunnen aus dem Ortsteil Nonnenweier (Datenübergabe vom LRA Ortenaukreis) wurden zur Ermittlung herangezogen:

112/066-5

140/066-2

340/066-6

Daraus ergeben sich bezogen auf das Planungsgebiet folgende Werte (wobei der 1. Wert auf den nördlichen und der 2. Wert auf den südlichen Bereich bezogen ist):

NGW- Stand: 152,80 bis 153,00 müNN (niedrigster Grundwasserstand)

MGW- Stand: 153,50 bis 153,70 müNN (mittlerer Grundwasserstand)

HGW- Stand: 154,40 bis 154,60 müNN (höchster Grundwasserstand)

MHGW- Stand: 154,00 bis 154,20 müNN (mittlerer-höchster Grundwasserstand, maßgebend für die Versickerung, Flurabstand)

Die Fließrichtung des Grundwassers wurde in Anlehnung der hydrogeologischen Karte festgelegt. Für Nonnenweier ergibt sich eine fast nördliche Fließrichtung mit einem Gefälle von ca. 0,1 %.

Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wurde aus den höchsten Grundwasserständen der letzten 10 Jahre ermittelt.





## 2.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Gässel“ ist dem Landratsamt Ortenaukreis ein Altstandort bekannt:

**Altstandort „Schlager / Tankstelle“, Flst.-Nrn. 108 + 108/1, Obj.-Nr. 03702**

Auf Teilbereichen der Grundstücke Flst.-Nrn. 108 und 108/1 befindet sich der Altstandort „Schlager / Tankstelle“.

Der Altstandort wurde wie folgt erkundet:

1. Historische Untersuchung (Bericht des Ingenieurbüros Beller Consult, Freiburg, Oktober 1997)
2. Orientierende Untersuchung (Bericht des Ingenieurbüros KLC Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, Endingen, Juli 2018)

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse konnte nach Durchführung der Erkundungsmaßnahmen der Gefahrverdacht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) insoweit ausgeräumt werden. Der Altstandort „Schlager / Tankstelle“ ist im Sinne des § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) **keine Altlastverdachtsfläche** mehr.

Der Altstandort wurde am 18. Juli 2018 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Beweinsniveau „BN2“ mit dem Handlungsbedarf „B = Belassen zur Wiedervorlage - Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ bewertet.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der Nutzung des Grundstücks zum Zeitpunkt der Bewertung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z.B. Erdarbeiten, Abriss, Neubebauung) ist jedoch über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden.

Freiburg, den 17.02.2022 LIF-FEU-ba  
 25.02.2022 LIF-ta  
 18.03.2022 LIF-ba  
 04.07.2022 LIF-ba

Schwanau, den .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

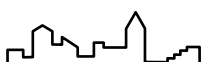


Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br  
 Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbueroefischer.de  
 Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbueroefischer.de

.....  
 Planer

.....  
 Fertig, Bürgermeisterstellvertreter

📎 154Sch05.doc



Planungsbüro Fischer

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

Seite 9

Stand: 04.07.2022

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	02.09.2019
Offenlage	04.04.2022 – 05.05.2022
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

