

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## Schriftliche Festsetzungen

### des B-Plans "Ziegelgarten"

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

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte 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. 2 Nr. 3 sowie 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 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag 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 Daten:

NGW- Stand: 153,20 m ü.NN (niedrigster Grundwasserstand)

MGW- Stand: 153,90 m ü.NN (mittlerer Grundwasserstand)

MhGW- Stand: 154,50 m ü.NN (mittlerer höchster Grundwasserstand)

HGW- Stand: 155,10 m ü.NN (höchster Grundwasserstand)

Bauteile unter dem max. Grundwasserstand sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen.



### 2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe darf  
in der Nutzungszone 1 max. 5,50 bzw. 7,30 m und  
in der Nutzungszone 2 max. 8,50 m und 10,50 m  
(in Abhängigkeit der gewählten Dachneigung s. Zeichn. Teil)  
betragen.

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt in m ü.NN bis OK Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit OK Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung bis 7°) wird die Wandhöhe gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt in m ü.NN bis zum obersten Abschluss der Wand (obere Brüstung, Aufkantung).

### 2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf  
in der Nutzungszone 1 max. 11,00 bzw. 11,50 m  
in der Nutzungszone 2 max. 12,50 m  
(in Abhängigkeit der gewählten Dachneigung s. Zeichn. Teil)  
betragen.

Die max. Firsthöhe wird gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt in m ü.NN bis OK First.

## 3 Bauweise

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

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

3.2 In den Nutzungszonen 1 und 2 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)

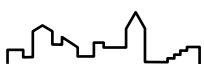
4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

4.2 Im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 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 Der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Bereich entlang dem vorhandenen Aufraben dient dem "Gewässerschutz". Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend Ziff. 10.2 anzulegen und zu unterhalten.
- 6.2 Die im Südosten ausgewiesene öffentliche Grünfläche ermöglicht einen Abstand zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichem Betrieb. Die Fläche ist entsprechend Ziff. 10.3 anzulegen und zu erhalten.
- 6.3 Bei der als öffentliche Verkehrsgrünfläche ausgewiesenen Fläche am Ende der Erschließungsstraße handelt es sich um eine Vorhaltefläche für eine spätere Fortführung der Straße. Die Fläche ist als Wiese anzulegen und zu unterhalten.
- 6.4 Bei denen im Osten des Planungsgebiets ausgewiesenen privaten Grünflächen handelt es sich um Hausgärten. Die Flächen sind gärtnerisch zu unterhalten.

## 7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

### 7.1 Aufraben

Der Aufraben, ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung (lt. LUBW Abfrage) ist zu erhalten und nach wasserbaulichen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu unterhalten. Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vorgaben entsprechend Ziff. 8.7 sind zu berücksichtigen.

## 8 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 speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Bioplan Bühl, Stand: 11.05.2020, durchzuführen.

### 8.1 Baufeldräumung (Private Grundstücksflächen und öffentliche Flächen)

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze, 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; Ringeltauben können jedoch noch bis Ende September Gelege zeitigen, so dass im Oktober noch mit Nestlingen zu rechnen ist). Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden (siehe § 39 Abs. BNatSchG).

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen müssen die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von November bis Ende Februar, durchgeführt werden. Allerdings dürfen die Gehölze erst nach einer Frostperiode, eine Frostperiode besteht aus wenigstens drei Frosträchten, besser zwei Frostperioden gefällt werden, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbestände 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 gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

## **8.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (Öffentliche Flächen)**

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.

## **8.3 Maßnahmen für Gelbbauchunke und Kreuzkröte (Öffentliche Flächen)**

Falls sich während der Bauzeit wassergefüllte Fahrspuren oder größere flache, durch Regenwasser gefüllte Pfützen bilden, sind diese umgehend zu beseitigen, damit dort keine Gelbbauchunken und Kreuzkröten laichen können.

## **8.4 Bauzeitenbeschränkung (Private Grundstücksflächen und öffentliche Flächen)**

Alle zwischen Anfang März und Mitte November durchzuführenden Bauarbeiten müssen außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachaktive Vogelarten. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

## **8.5 Vermeidung von Lichtemissionen (Private Grundstücksflächen und öffentliche Flächen)**

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zum umliegenden Offenland auf die lokale Fledermauspopulation muss im Wohngebiet grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Hierzu ist der Einsatz einer nach oben hin abgeschirmten und gezielt auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich gerichteten Straßenbeleuchtung sowie einer lichtschwachen, bodennah installierten und ebenfalls nach oben abgeschirmten schwachen LED-Beleuchtung in den Grundstücken mit möglichst großem Abstand zum Offenland notwendig. Es ist künstliches Licht mit geringem Blauanteil zu verwenden.

#### **8.6 Aufhängen von Fledermauskästen (Öffentliche Flächen)**

Im Umfeld in unmittelbarer räumlicher Nähe des Plangebiets sind insgesamt fünf Fledermauskästen des Modells Fledermausflachkasten 1FF (Firma Schwegler) anzubringen. Die genauen Standorte der Kästen müssen vor Ort durch einen Fledermauskundler bestimmt werden.

#### **8.7 Einhaltung der gesetzlichen Gewässerrandstreifen (Öffentliche Flächen)**

In einem 5 m breiten Streifen ab Böschungsoberkante dürfen entlang dem Augrabens keinerlei Bautätigkeiten und Ablagerungen stattfinden. Die Errichtung von Nebenanlagen ist untersagt. Auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen nach § 38 WHG in Verbindung mit § 29 WG wird verwiesen.

Im Vorfeld vor dem punktuellen Eingriff in den Grabenbereich im Zuge der Erschließung des Gebietes bei der Verlegung der Querung über den Augrabens ist der betreffende Bereich direkt vor Beginn der Arbeiten durch die naturschutzfachliche Bauüberwachung auf mögliche Hinweise von Entwicklungsstadien artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten hin abzusuchen. Sollten solche vorgefunden werden, müssen diese vor Beginn der Arbeiten abgefangen und in durch die Arbeiten unbeeinflusste Bereiche umgesetzt werden.

#### **8.8 Naturschutzfachliche Bauüberwachung (Öffentliche Flächen)**

Durch einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen ist eine Bauüberwachung durchzuführen. Dabei ist insbesondere auf eine fach- und ordnungsgemäße Ausführung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen zu achten. Ferner ist der Zeitplan der Baumaßnahmen mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung abzustimmen. Auf eventuell Unvorhergesehenes ist zu reagieren.

### **9 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahme getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Das Planungsgebiet wird nach LUBW-Abfrage, Mai 2020, als HQ<sub>extrem</sub>-Überflutungsfläche ausgewiesen. Dies bedeutet, dass die Flächen bei einem Hochwasserereignis >HQ<sub>100</sub> bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen des „Rheins“ überflutet werden.

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



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **10.1 Straßenbaumanpflanzung auf öffentlichen und privaten Grundstücken**

Auf öffentlichen und privaten Grundstücken entlang der Erschließungsstraße sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (22 Stck.) gemäß der Artenliste im Anhang anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

Es sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14, 3xv zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen sollte bei der Haupterschließungsstraße in Betracht gezogen werden, dass nur eine Baumart angepflanzt wird.

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.

### **10.2 Erhalt und Entwicklung des Gewässerrandstreifen**

Die Ufergehölze überwiegend bestehend aus Hasel und Weiden, die derzeit im nördlichen Teil des Grabens auf der westlichen Seite vorhanden sind, sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Es sind als Ergänzung nach Norden im Gewässerrandstreifen weitere standortgerechte Ufergehölze anzupflanzen und zu erhalten.

Die vorhandenen Ufergehölze im südlichen Teil des Grabens auf der östlichen Seite ist zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Der vorhandene Schilfbestand im nördlichen Teil des Grabens auf der östlichen Seite ist zu erhalten und zu pflegen.

Die grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation im südlichen Teil des Grabens auf der westlichen Seite ist zu erhalten und alternierend zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die derzeit noch als Acker bewirtschafteten Randbereiche des Gewässerrandstreifens sind mit standortgerechtem autochthonem Saatgut einzusäen und zu entwickeln. Die Flächen sind alternierend zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

### **10.3 Erhalt und Entwicklung der öffentlichen Grünfläche**

In der öffentlichen Grünfläche, die nördlich der Ziegelgartenstraße liegt und einen Abstand zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichem Betrieb ermöglicht, ist mindestens ein Hochstamm-Obstbaum lokaler Obstbaumsorten der Sortierung 10/12 anzupflanzen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten. Eine regelmäßige Baumpflege ist durchzuführen.

Die vorhandene Wiesenvegetation ist zu erhalten. Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.



#### **10.4 Pflanzung von Gehölzen auf privaten Grundstücken**

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.

Das Pflanzgebot Ziff. 10.1 ist anrechenbar.

### **11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

#### **11.1 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.

### **12 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

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

12.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

### **13 Aufschüttungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Grundstücke sind auf Straßenniveau aufzufüllen.

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

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

### **15 Flächen für Versorgung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

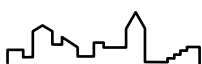
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche nördlich angrenzend an die Ziegelgartenstraße zwischen bestehender und geplanter Bebauung ist eine Fläche für Versorgung für den Bau einer neuen Trafostation (Überlandwerk Mittelbaden) ausgewiesen.



## **16 Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Beidseits des Augrabens sind unterirdische Rückhalteanlagen zur gedrosselten Einleitung des Oberflächenwassers in den Augrabens zu errichten (Die Bemessung der Rückhalteanlagen ist dem Entwässerungskonzept des Ing.büros Boos zu entnehmen, das dem B-Plan beigelegt ist).





## 17 Anhang zu den Festsetzungen:

### Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

#### 17.1 Straßenbäume

Zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.

(<https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>)

#### 17.2 Gewässerrandstreifen

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:

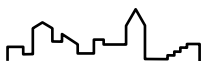
<b>SEr</b>	<b>Alnus glutinosa</b>	<b>(Schwarz-Erle)</b>
<b>Bi</b>	<b>Betula pendula</b>	<b>(Hänge-Birke)</b>
<b>Es</b>	<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>(Gewöhnliche Esche)*</b>
SP	Populus alba	(Silber-Pappel)
<b>SEi</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>(Stiel-Eiche)</b>
<b>FUI</b>	<b>Ulmus minor</b>	<b>(Feld-Ulme)</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	(Zweigriffeliger 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.

### 17.3 Obstbäume

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

#### Birnensorten 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 und 2

- 1.1 Es sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig (als Flachdach gelten Dächer von 0 - 7°). 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.
- 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 Schlepp-, 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 Schleppgauben 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 Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 2 Attikageschoss im Bereich der Nutzungszone 2

Für die geplanten Gebäude in der Nutzungszone 2 ist bei einem Flachdach (0 - 10°) 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.



## **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**

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 richtet sich nach dem Nachbarrecht.

## **6 Antennenanlagen**

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



## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### 1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. 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 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

#### 2.1 Grundwasserschutz

Die Grundwasserstände aus den Messstellen ergeben bezogen auf den Standort folgende Daten:

NGW- Stand: 153,20 m ü.NN (niedrigster Grundwasserstand)

MGW- Stand: 153,90 m ü.NN (mittlerer Grundwasserstand)

MhGW- Stand: 154,50 m ü.NN (mittlerer höchster Grundwasserstand)

HGW- Stand: 155,10 m ü.NN (höchster Grundwasserstand)

Bauteile unter dem max. Grundwasserstand sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

#### 2.2 Altlasten

I.R.d. B-Planverfahrens wurde der Altstandort "Kern/Betriebshof mit Ev-Tankstelle" (Teilfläche Ziegelgartenstraße) orientierend untersucht. Die Untersuchung hat ergeben, dass der Altstandort keine Altlastverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodschG mehr ist. Die Fläche wurde auf Beweiseniveau BN2 in "B = Belassen zur Wiedervorlage" (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft.

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 Bebauungsgebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs 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 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 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 Hinweis der Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG

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

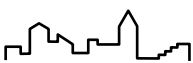
### 4 Hinweis der Deutschen Telekom GmbH

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.

Freiburg, den 02.04.2020 LIF-ta-ba  
08.07.2020 LIF-FEU-ta  
02.09.2020 FEU  
23.09.2020 LIF-ta  
23.11.2020 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

172Sch06.doc

.....  
Brucker, 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	18.11.2019
Offenlage	12.10. - 13.11.2020
Satzungsbeschluss	14.12.2020

Schwanau, den .....

.....

Brucker, Bürgermeister

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 08.08.2020  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Schwanau, den .....

.....

Brucker, Bürgermeister

