



Gemeinde Schwanau

Kirchstraße 16

77963 Schwanau

# Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

**Bebauungsplan : „Nahversorgung Schwanau – Süd /  
Nonnenweier“**

**mit planungsrechtlichen Festsetzungen und ört-  
lichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Schwanau, .....

Planer:

Bürgermeister:

Wolfgang Brucker

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

## **1. Rechtsgrundlagen**

### **1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

### **1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

### **1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### **1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

### **1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

## 2. Bauplanungsrechtlicher Teil

### 2.1 **Bauliche Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

#### 2.1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§§ 1 - 15 BauNVO)

##### 2.1.1.1 Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet wird **nach § 11 Abs. 3 BauNVO** als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt.

In den Teilbereichen SO 1 – 3 sind zulässig:

##### Sondergebiet 1 (SO1)

Im Sondergebiet 1 ist die Errichtung eines Lebensmittelmarkts mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig.

Neben dieser Hauptnutzung sind alle erforderlichen Nebenanlagen, Freiflächen sowie Stellplatzanlagen sowie Stellplatzanlagen für die östlich angrenzenden Sondergebiete SO 2 und 3 zulässig.

##### Sondergebiet 2 (SO2)

Im Sondergebiet 2 ist die Errichtung eines Drogeriefachmarkts mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 650 m<sup>2</sup> zulässig.

Neben dieser Hauptnutzung sind alle erforderlichen Nebenanlagen, Freiflächen sowie Stellplatzanlagen zulässig.

##### Sondergebiet 3 (SO3)

Im Sondergebiet 3 ist ein ergänzendes Angebot in Form folgender Nutzungen zulässig:

- Bäckerei mit Beiverkauf von Waren mit max. 120 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche
- und
- Gastronomie mit max. 30 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche

Zudem sind im Ober- oder Dachgeschoss zugelassen:

- Büros/Praxen
- 1 Wohnung für **Aufsichtspersonen, Hausmeister oder Verantwortliche für den Bereich des SO 1-3**

Neben der Hauptnutzung sind alle erforderlichen Nebenanlagen, Freiflächen sowie Stellplatzanlagen zulässig.

Ausnahmsweise können unselbstständige Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen stehen, sofern ihre Verkaufsfläche der Gesamtgeschossfläche des Betriebs deutlich untergeordnet ist und die unselbstständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup> keinesfalls überschreitet („Handwerkerprivileg“).

## **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)**

### **2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 festgelegt.

### **2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil auf 1 Vollgeschoss (I) im SO 1 und 2 bzw. auf 2 Vollgeschosse (II) im SO 3 als Höchstmaß festgelegt.

### **2.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (Gebäudehöhe) begrenzt.

Die Firsthöhe ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil auf max. 165,50 m+NN festgelegt Sie gilt für die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante. Bei Gebäuden mit Flachdach bezieht sich diese auf die Oberkante Attika.

## **2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

### **2.2.1 Offene Bauweise o**

Es sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig.

## **2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **2.4 Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen/Carports mit ihren Einfahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

## **2.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### **2.5.1 Schutzstreifen entlang der Druckleitung der Grundwasserabsenkung bzw. der Stromleitungen**

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Schutzstreifen, die auch mit einem Leitungsrecht belastet sind, müssen von Bebauung und Baumpflanzungen freigehalten werden. Die Fläche darf jedoch mit Zufahrten, Terrassen, Einkaufswagenboxen oder Stellplätzen überbaut werden. Die Anlage von Versickerungsmulden in diesem Bereich ist ebenfalls zulässig.

**2.6 Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**2.6.1** Von der L 100 (Ottenheimer Straße) sind Ein- und Ausfahrten zu den Sonderbauflächen nur über die öffentliche Zufahrt zulässig.

**2.6.2** In den im zeichnerischen Teil dargestellten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten auf den Geh- und Radweg unzulässig. Davon ausgenommen sind Anbindungen für den Fuß- und Radverkehr.

**2.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Im Norden des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation ausgewiesen.

**2.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**2.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung/Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser/Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende Regenwasser muss in Versickerungsanlagen (Sickerrinnen mit Substrat bzw. Versickerungsmulden mit bewachsener Oberbodenschicht) eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht werden. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. ATVs, LuBW) zu erfolgen. Es ist mindestens ein Bemessungsereignis mit Bemessungsjährlichkeit von  $T_n = 5a$  zu Grunde zu legen.

Der Nachweis ist im Entwässerungsantrag zusammen mit den Bauvorlagen zu führen.

## **2.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

### **2.10.1 Geländeaufschüttung**

Das Gelände muss auf mindestens 155,40 m+NN aufgeschüttet werden. Es ist zu den an das Sondergebiet angrenzenden Grundstücken zum bestehenden Geländeniveau abzuböschten oder mittels Stützwänden abzufangen.

## **2.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**2.11.1 Beleuchtung.** Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Lichtquellen sind technisch so auszustatten, dass diese so wenig wie möglich in das umliegende Gelände ausstrahlen. Lichtquellen sind gegebenenfalls in Richtung offenes Gelände abzuschirmen. Es ist künstliches Licht mit geringen Blauanteilen zu verwenden.

**2.11.2 Belagsflächen.** Stellplätze sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. wassergebundene Decken, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.).

**2.11.3 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung.** Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel in den Monaten September bis Februar durchzuführen. Sollte dies aus unveränderbaren Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der beginnenden Baufeldräumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Kontrolle stattfinden, die für bestimmte Arten eine Nestersuche beinhaltet. Sollte der begründete Verdacht auf eine Brut bestehen oder ein Nest gefunden werden, darf das Baufeld nicht geräumt werden.

Sich nach Regen bildenden flache Gewässer sind ab Ende März / Anfang April umgehend zu beseitigen.

## **2.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR (Leitungsrecht) bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu belasten. Siehe hierzu auch Ziffer 2.5.1.

Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

## **2.13 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung/Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**2.13.1** Die Fahrgassen des Kundenparkplatzes sowie die Fahrbahn zwischen Ottenheimer Straße und Kundenparkplatz sind zu asphaltieren.

**2.13.2** Der Nachweis, dass die konkrete Nutzung keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft verursacht, **sowie der organisatorischen Maßnahmen gemäß Lärmgutachten Anlage 10 Kapitel 7 ist in den jeweiligen Bauvorlagen durch eine schalltechnische Untersuchung** zu führen.

## **2.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

**2.14.1 Pflanzgebote.** Es sind mindestens sechs heimische Laubbäume im Plangebiet zu pflanzen. Es sind Arten aus der Pflanzliste unter Ziffer 5 zu verwenden.

Hinweis: Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Schutzstreifen sind von Baumpflanzungen freizuhalten. Siehe hierzu auch Ziffer 2.5.1.



### 2.14.2 Gehölzpflanzungen.

- a) Es sind gebietsheimische Gehölze sowie bei der Ansaat von Grünland gebietsheimisches Saatgut (Herkunftsgebiet 11: Südwestdeutsches Bergland, Produktionsraum 7) zu verwenden.
- b) Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 25 cm zu pflanzen.
- c) Bäume sind in Baumquartiere gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ zu pflanzen.
- d) Die Pflanzung der Gehölze ist im Zuge der Erschließung des Gebiets vorzusehen, damit eine frühzeitige Einbindung gewährleistet ist.

**2.14.3 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher.** Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

**2.15 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

#### 2.15.1 Grundwasser

Bauliche Anlagen unterhalb des **Bemessungsgrundwasserstands (154,55 m+NN)** sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Eine Unterkellerung der Gebäude oder der Bau einer Tiefgarage sind ausgeschlossen.

Eine dauerhafte Haltung des Grundwassers ist unzulässig. Drainagen sind ebenfalls unzulässig.

Siehe hierzu auch Ziffer 4.1.1.

### **2.15.2 Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ extrem) (§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB)**

Das Plangebiet ist künftig als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwassergepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Eigentümer hochwassergefährdeter Grundstücke müssen in Eigenverantwortung gegen mögliche Schäden durch Hochwasser Vorsorgemaßnahmen treffen:

1. Die Grundstücke sind so zu nutzen, dass mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt und Sachwerte ausgeschlossen werden.
2. Es darf nur dem Hochwasserrisiko angepasst gebaut werden. Dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen.
3. Es ist verboten, neue Heizölverbraucheranlagen zu errichten.
4. Bestehende Heizölverbraucheranlagen sind - soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten.
5. Sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Jauche, Gülle- und Silagesickersaft, dürfen bei Hochwasser nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht freigesetzt werden können.

### **2.16 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen**

(§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffern 2.11, 2.14 und 3.2 innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs (Ökokontomaßnahme „Wiedereinführung der Mittelwaldwirtschaft“ im Wittenweierer Wäldele – 108.495 Ökopunkte) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

### **3. Bauordnungsrechtlicher Teil**

#### **3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### **3.1.1 Dachform/Dachneigung**

Die Dachform und -neigung ist bei Einhaltung der maximalen Firsthöhe (Gebäudehöhe) frei wählbar.

##### **3.1.2 Dacheindeckung**

Die Dächer der Gebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken.

Abweichend davon sind Solar- oder Fotovoltaikanlagen generell möglich.

#### **3.2 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.** Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Grünflächen sind mit zertifiziert autochthonem Saatgut einzusäen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen.

#### **4. Nachrichtlich übernommene Hinweise**

##### **4.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“**

###### **4.1.1 Grundwasser**

Für das Plangebiet wurde ein geotechnischer Bericht erstellt. Darin wurden die Grundwasser- und Bodenverhältnisse untersucht. Hinsichtlich der Grundwassersituation lassen sich folgende Erkenntnisse festhalten:

Zur Festlegung des für den Planbereich relevanten Bemessungsgrundwasserstands (HGW) wurden aus den Daten der amtlichen Grundwassermessstellen 815/066-3, 340/066-6 und 163/066-0 aus der näheren Umgebung des Plangebiets Grundwassergleichenpläne erstellt. Daraus ergibt sich ein Bemessungsgrundwasserstand (HGW) für das Plangebiet von 154,55 m+NN (inklusive Sicherheitszuschlag von 0,30 m). Nach den Gleichenplänen ergeben sich ein mittlerer Grundwasserstand (MGW) von 153,40 m+NN und ein mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW) von 153,90 m+NN.

Grundwasserleiter sind die gut durchlässigen Rheinkiese.

Zur Ermittlung des Bemessungshochwasserstand (HHW) wurden die Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW) herangezogen. Das Plangebiet liegt im Überflutungsbereich. Die Höhe für HQ extrem wird in der Hochwassergefahrenkarte mit 155,70 m+NN angegeben, der HQ 100 – Wert mit 155,30 m+NN.

Im Vorfeld wurde geprüft, ob die Fläche im Hinblick auf den Hochwasserschutz überhaupt bebaut werden darf. Durch den Ausbau des Schutterentlastungskanal wird jedoch für den erforderlichen Ausgleich an Retentionsfläche gesorgt, so dass für die Betrachtung des Baufelds ein HQ 100 im Baufeld nicht mehr relevant ist. Einer Bebauung stehen daher Belange der Wasserwirtschaft nicht mehr entgegen.

Zur Festlegung des Bemessungswasserstands (Maximum aus HGW und HHW) ist der Bemessungshochwasserstand maßgebend.

Es lassen sich auf dieser Grundlage folgende Grundwasserstände angeben:

Bemessungswasserstand:	155,70 m+NN
mittlerer Grundwasserstand (MGW):	153,40 m+NN
mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW):	153,90 m+NN

Bei den Bohrarbeiten wurde der Grundwasserstand zwischen 153,32 m+NN und 153,43 m+NN eingemessen. Er lag demnach zum Zeitpunkt der Feldarbeiten im Bereich des Mittelwasserstands.

Die topografische Höhe des Plangebiets im Rohgelände ist weitgehend eben und bewegt sich zwischen ca. 154,50 m+NN und 155,10 m+NN. Im Rahmen der Erschließung wird es jedoch auf eine Höhenlage von 155,50 m+NN aufgeschüttet.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand  $\cong$  Bemessungsgrundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen. Daher wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen unterhalb des Bemessungsgrundwasserstands (154,55 m+NN) wasserdicht und auftriebssicher auszuführen sind. In Hinblick auf weiter bestehende potenzielle Überflutungen durch HQextrem und korrespondierende Grundwasserstände wird eine Unterkellerung der Gebäude bzw. der Bau einer Tiefgarage ausgeschlossen.

#### 4.1.2 Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 17 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich wie folgt dar:

- Anlagen müssen so geplant und errichtet werden, beschaffen sein und betrieben werden, dass
  1. wassergefährdende Stoffe nicht austreten können,
  2. Undichtheiten aller Anlagenteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, schnell und zuverlässig erkennbar sind,



3. austretende wassergefährdende Stoffe schnell und zuverlässig erkannt und zurückgehalten sowie ordnungsgemäß entsorgt werden; dies gilt auch für betriebsbedingt auftretende Spritz- und Tropfverluste,  
und
4. bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebs der Anlage (Betriebsstörung) anfallende Gemische, die ausgetretene wassergefährdende Stoffe enthalten können, zurückgehalten und ordnungsgemäß als Abfall entsorgt oder als Abwasser beseitigt werden.
  - Anlagen müssen dicht, standsicher und gegenüber den zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüssen hinreichend widerstandsfähig sein.
  - Einwandige unterirdische Behälter für flüssige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig. Einwandige unterirdische Behälter für gasförmige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig, wenn die gasförmigen wassergefährdenden Stoffe flüssig austreten, schwerer sind als Luft oder sich nach Austritt im umgebenden Boden in vorhandener Feuchtigkeit lösen.
  - Der Betreiber hat bei der Stilllegung einer Anlage oder von Anlagenteilen alle in der Anlage oder in den Anlagenteilen enthaltenen wassergefährdenden Stoffe, soweit technisch möglich, zu entfernen. Er hat die Anlage gegen missbräuchliche Nutzung zu sichern.

#### **4.1.3 Abfallbeseitigung**

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

#### **4.1.4 Altlasten**

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### **4.1.5 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 bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrengung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.



- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. 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.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordert.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.



Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

#### **4.2 Geotechnik**

Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen des Geotechnischen Berichts untersucht: „Das zur Bebauung vorgesehene Areal liegt in der Oberrheinebene im Bereich der rechtsrheinischen Niederterrasse. Im Untergrund stehen quartäre Kiese an, die am Standort eine maximale Mächtigkeit von ca. 100 m besitzen. Über den Kiesabfolgen sind im Untersuchungsgebiet bis zu 2 m bindige Deckschichten vorhanden, bei denen es sich vornehmlich um schluffigsandige Auesedimente handelt.“

Auf den Geotechnischen Bericht unter Anlage 8 wird hiermit verwiesen.

#### **4.3 Hydrogeologie**

Von hydrogeologischer Seite wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebiets Ottenheim befindet. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

#### **4.4 Landwirtschaft**

Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

#### **4.5 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Schwanau umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

#### **4.6 Kampfmittel**

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein/werden, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

#### **4.7 Straßengesetz**

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a) Straßengesetz (StrG) dürfen entlang der im Plangebiet verlaufenden Landesstraße L 100 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet werden.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt, Straßenbauamt, kann in diesem Fall gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 StrG eine Ausnahme im Benehmen mit dem Regierungspräsidium Freiburg aufgrund der bestehenden Bebauung zugelassen werden, da die Durchführung der Vorschrift zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Anbauverbotszone kann in diesem Fall auf 10 Meter reduziert werden. Somit liegt diese außerhalb des Geltungsbereichs.

#### **4.8 Sichtfelder**

Die Sichtfelder bei der Zufahrt zur Landesstraße sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher o. ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Signalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, diese dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Dieses Maß gilt auch für die Einfriedung sowie für Hecken- und Gehölzpflanzungen.

#### **4.9 Abfallentsorgung**

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Private Erschließungsflächen werden von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt).

#### **4.10 Telekommunikation**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

---

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, müssen alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

#### **4.11 Dachbegrünung**

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von  $< 10^\circ$  sollen nach Möglichkeit extensiv begrünt werden. Die Begrünung sollte mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden.

## 5. Pflanzliste

### Heimische Laubbäume

#### Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

#### Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

<i>Populus alba</i>	Silberpappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

### Heimische Straucharten

#### Kleine bis mittelgroße Sträucher

<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	giftig! <sup>1</sup>	vogelfrüchtig
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	giftig!	vogelfrüchtig
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose		dorntragend
<i>Salix alba</i>	Silberweide		
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide		
<i>Salix rubens</i>	Fahlweide		
<i>Salix tiandra</i>	Mandel-Weide		
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	giftig!	vogelfrüchtig
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	giftig!	vogelfrüchtig

<sup>1</sup> Quelle: GUV-Informationen: Giftpflanzen Beschauen, nicht kauen.

## Große Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Hasel		<i>allergen</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel		<i>vogelfrüchtig</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	<i>giftig!</i>	<i>dorntragend, vogelfrüchtig</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>giftig!</i>	<i>dorntragend, vogelfrüchtig</i>
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>giftig!</i>	<i>vogelfrüchtig</i>
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		<i>dorntragend, vogelfrüchtig</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn	<i>giftig!</i>	<i>dorntragend, vogelfrüchtig</i>
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide		
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide		
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	<i>giftig!</i>	<i>vogelfrüchtig</i>

### **Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten**

Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt.

Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: 6: Oberrheingraben. Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).

Aufgestellt: Lahr, 18.09.2019

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin