Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1 - 21

Schriftliche Festsetzungen
des Bebauungsplans "Trauerau-West"
der Gemeinde Schwanau, OT Ottenheim (Ortenaukreis)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Anlagen unzulässig.

Des Weiteren sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächezahl (GFZ) wird durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Für die NZ 1 und 2 wird eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Für die NZ 3 wird eine Bebauung mit mind. 2 Vollgeschossen und max. 3 Vollgeschossen 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 (Nr. 105/066, 101/066) ergeben bezogen auf den Standort folgende Daten:

NGW- Stand: ca. 149,60 m ü. NN (niedrigster Grundwasserstand)

MGW- Stand: ca. 149,90 m ü. NN (mittlerer Grundwasserstand)

MhGW:Stand: ca. 151,00 m ü. NN (mittlerer höchster Grundwasserstand)

HGW- Stand: ca. 151,40 m ü. NN (höchster Grundwasserstand)

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

Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes im Planungsgebiet nicht unter 149,90 m ü. NN (mittlerer GW-Stand) zulässig.

Bauteile unter dem max. GW-Stand / höchster Gewässerstand (HGW-Stand: ca.151,40m ü NN) sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (Insbesondere unterirdische Tankanlagen).

Der derzeitige in dem Hochwassergefahrenkarten (HWGK) ausgewiesenen HQ extrem Richtwert von 152,70 m ü. NN ist für die bauliche Vorsorge zu berücksichtigen.

2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe darf
in den Nutzungszonen 1 und 2 max. 5,50 bzw. 7,00 m
(in Abhängigkeit der gewählten Dachneigung s. Zeichn. Teil) und
in der Nutzungszone 3 max. 8,00 m bzw. 10,00 m
(in Abhängigkeit der gewählten Dachneigung s. Zeichn. Teil)
betragen.

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt (s. Zeichn. Teil) bis OK Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit OK Dachhaut.

Die Höhenbezugspunkte werden wie folgt festgesetzt:

A: 152,00 m ü. NN
B: 152,60 m ü. NN
C: 152,70 m ü. NN
D: 152,90 m ü. NN
E: 153,00 m ü. NN
F: 153,20 m ü. NN
G: 153,40 m ü. NN

Zwischen den einzelnen, festgesetzten Höhenbezugspunkten ist der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe bezogen auf die Gebäudemitte entsprechend zu interpolieren. Bei Eckgrundstücken gilt die Straßenseite, von der aus das Grundstück erschlossen wird, die zu interpolierende Höhe ist dabei auf die Gebäudemitte zu beziehen.

Bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (Dachneigung bis 10°) wird die Wandhöhe gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt in m ü.NN bis zum obersten Abschluss der Wand (ohne Brüstung, Aufkantung).

2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf
in den Nutzungszonen 1 und 2 max. 11,00 bzw. 10,50 m
(in Abhängigkeit der gewählten Dachneigung s. Zeichn. Teil) und
in der der Nutzungszone 3 max. 12,00 m betragen.

Die max. Firsthöhe wird gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt (s. Zeichn. Teil) bis OK First.

2.3 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude in den NZ 1 und 2 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

3 Bauweise

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

Im Bereich der Nutzungszonen 1 - 3 wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

In den Nutzungszonen 1 und 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

In der Nutzungszone 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

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

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

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

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für freistehende Einzelhäuser (Nutzungszonen 1und 2) mit max. 3 Wohnungen pro Gebäude, für Doppelhäuser mit max. 1 Wohnung pro Haushälfte festgelegt. Für die NZ 3 wird keine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen festgesetzt.

6 Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Im öffentlichen Straßenbereich ist zur Rückhaltung des Oberflächenwassers ein Regenwasserrückhaltekanal DN 900 bzw. DN 800 vorzusehen. Die Bemessung und Lage der Rückhalteanlagen ist dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Boos, das dem B-Plan beigefügt ist, zu entnehmen.

6.2 Auf jedem Bauplatz ist zur Rückhaltung des Oberflächenwassers eine Zisterne mit einem Nennvolumen von 5,5 m³ (davon 3 m³ Retentionsvolumen) vorzusehen. Die Drosselabflussmenge pro Zisterne für das Regenwasserkanalnetz darf max. 1,0 l/s betragen.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche - Grünzug

Entsprechend der Darstellung im Zeichn. Teil sind in Ost-West-Richtung in Verlängerung der Planstraße 4 und in Nord-Süd-Richtung öffentliche Grünflächen als Grünzug ausgewiesen. Die Flächen sind entsprechend Ziff. 9.2 und 9.3 anzulegen und zu unterhalten.

Die Lage des im Zeichn. Teil dargestellten Fußwegs innerhalb des Grünzugs in Nord-Süd-Richtung, der in wassergeb. Decke auszubauen ist, kann verändert werden.

7.2 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Bei der nördlich der Planstraße 4 ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche handelt es sich um einen Kinderspielplatz, für den ein Gestaltungskonzept unter Beachtung der unter Ziff. 9.1 festgesetzten Bäume zu erstellen ist.

7.3 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

Die entlang der Planstraße sowie angrenzend an öffentliche Stellplätze ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind als Pflanzflächen mit bodendeckenden Stauden anzulegen bzw. mit einer Wiesenmischung anzusäen und zu unterhalten.

Entsprechend Ziff. 9.1 sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünfläche im Norden des Planungsgebiets können zusätzlich östlich der Stellplätze gebietsheimische Sträucher angepflanzt werden.

7.4 Öffentliche Grünfläche - Vorhaltefläche

Bei der im Südwesten des Planungsgebiets ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche in Fortführung der Erschließungsstraße handelt es sich um eine Vorhaltefläche, die mit einer Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen ist.

7.5 Öffentliche Grünfläche - Eingrünung/Artenschutz

Die im Süden und Westen des Planungsgebiets ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen dienen der Eingrünung und sind entsprechend den Vorgaben des Artenschutzes - Ziff. 8.5 bis 8.10 - sowie unter Berücksichtigung von Ziff. 9.4 und 9.5 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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 Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vom 28.01.2022 und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 23.03.2023, erstellt von Bioplan Bühl, durchzuführen.

8.1 Baufeldräumung (VM 1 - saP)

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.

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 Frostnächten.

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 (VM 2 - saP)

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.

8.3 Amphibien - Kreuzkröte und Gelbbauchunke (VM 3 - saP und VM 1 - Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung)

Sich nach Regen bildende flache Gewässer sind umgehend zu beseitigen, damit sich keine Kreuzkröte oder Gelbbauchunken ansiedeln und laichen können.

8.4 Bauzeitenbeschränkung (VM 4 - saP)

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermauspopulationen und nachtaktiven Vogelarten müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten 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. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

8.5 Fledermäuse - Vermeidung von Lichtemissionen (VM 5 - saP und VM2 - Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung)

Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen von Fledermäusen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

Es muss 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 sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben abgeschirmt.

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

Durch gruppenweise Pflanzung von gebietsheimischen Feldgehölzen ist eine Beeinträchtigung der Leitlinienfunktion für Fledermäuse entlang des Mühlbachs durch Lichtemissionen zu verhindern. Es sind in insgesamt zehn Bereichen entlang der westlichen Grenze innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Eingrünung/Artenschutz" Gehölzgruppen aus jeweils fünf einzelnen Gehölzen von Arten wie Roter Hartriegel, Gewöhnlicher Hasel, Zweigriffliger Weißdorn, Schlehe und Hundsrose anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

8.6 Ausbringen von Fledermauskästen als Ersatz für den Verlust von potentiellen Einzelquartieren (CEF 1 - saP)

Insgesamt sind 16 Fledermauskästen (8 Flachkästen und 8 Rundkästen) der Modelle Fledermausflachkasten 1FF und Fledermausrundkasten 2F (Firma Schwegler) vor Beginn der Planumsetzung im Bereich der öffentlichen Grünflächen "Eingrünung/Artenschutz" entlang der westlichen und südlichen Planungsgebietsgrenze auszubringen.

Die Kästen sind jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten (Kästen sind nicht frostsicher) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen.

Das Aufhängen muss in der Phase vor der Fällung und Rodung der Gehölze im Geltungsbereich erfolgen.

Die Standorte sind vor Ort mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen.

8.7 Anpflanzung von Gehölzen (CEF 1 - saP)

Es sind entlang der gesamten südlichen Grenze des Geltungsbereichs innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Eingrünung/Artenschutz" in Abständen von etwa zehn Metern hochstämmige Obstbäume (Stammumfang 10/12, 3xv.) vor Beginn der Planumsetzung anzupflanzen. Die Hochstamm-Obstbäume müssen durch fachgerechte Erziehungs- und Pflegeschnitte erhalten werden. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

8.8 Ausbringen von Nisthilfen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten (CEF 1 - saP)

Es sind folgende Nisthilfen vor Beginn der Planumsetzung im Bereich der öffentlichen Grünflächen "Eingrünung/Artenschutz" entlang der westlichen und südlichen Planungsgebietsgrenze auszubringen:

- 6 Nistkästen für Stare Typ Nisthöhle 3S (Firma Schwegler)
- jeweils 5 Nistkästen für Blaumeisen Typ Nisthöhle 1B 26 mm bzw. 5 Nistkästen für Kohlmeisen Nisthöhle 1B 32 mm (Firma Schwegler)
- 5 Nistkästen für den Haussperling Typ Nischenbrüterhöhle 1N (Firma Schwegler).

Da noch nicht ausreichend geeignete Gehölze zur Verfügung stehen, können die Nistkästen auch an Pfosten in ausreichender Höhe neben zu pflanzenden Bäumen angebracht werden
Die Kästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit (ab Oktober) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen, u.a. Entfernen von Nestern.
Das Aufhängen muss in der Phase vor der Fällung und Rodung der Gehölze im Geltungsbereich erfolgen.
Die Standorte sind vor Ort mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen.

8.9 Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen

Es ist eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, einzurichten. Die naturschutzfachliche Bauüberwachung hat die verschiedenen Maßnahmen zu überwachen, zu begleiten und zu überprüfen damit gravierende Eingriffe verhindert werden. Mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung ist der Zeitplan der Baumaßnahmen abzustimmen.

8.10 Vorsorgemaßnahme - Holzkäfer (V 1 - saP)

Die durch die naturschutzfachliche Bauüberwachung ausgezeichneten zu fällenden Stämme möglicherweise besiedelter Bäume sind unter Erhaltung der Höhlen und größeren Totholzbereiche zu fällen. Dabei sind die Stämme der Bäume unmittelbar über dem Erdboden abzusägen, die Schnittfläche gege-

benenfalls gegen herausfallendes Mulmsubstrat zu verschließen, vorhandene Baumhöhlen vorher temporär zu verschließen und die Stämme stehend (Eingraben bis 50 cm Tiefe zur Stabilisierung ist möglich) oder schräg angelehnt bzw. als Totholzpyramide im Bereich der einzurichtenden Grünstreifen an der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches zu lagern. An die Stämme können auch Nisthilfen und Fledermauskästen angebracht werden.

9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen

Im Bereich der ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen, des Spielplatzes sowie auf privaten Grundstücken sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume entlang der Erschließungsstraßen bzw. angrenzend an öffentliche Stellplätze gemäß der Artenliste im Anhang anzupflanzen.

Die auf privaten Grundstücken geplanten Bäume werden im Zuge des Endausbaus der Erschließung gepflanzt und gehen in Besitz und Pflege der Eigentümer über.

Es sind standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 12/14, 3xv.) zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

9.2 Anlage eines Grünzugs in Ost-West-Richtung

Der in Ost-West-Richtung im Zeichn. Teil ausgewiesene Grünzug ist mit einer Kräuter-/Gras-Mischung einzusäen.

Entsprechend Planeintrag sind 12 standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 12/14, 3xv.) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Standortgerechte Sträucher (Sortierung 100-150) sind als Gruppe im Westen des Grünzugs unter Beachtung des Kirchenlinienstein anzupflanzen und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

9.3 Anlage eines Grünzugs in Nord-Süd-Richtung

Der in Nord-Süd-Richtung im Zeichn. Teil ausgewiesene Grünzug ist mit einer Kräuter-/Gras-Mischung einzusäen.

Entsprechend Planeintrag sind 6 standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 12/14, 3xv.) alternativ auch Obstbäume (Stammumfang 10/12, 3xv.) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten

Standortgerechte Sträucher (Sortierung 100-150) sind als Gruppen auf ca. 30% der Fläche des Grünzugs anzupflanzen und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

9.4 Eingrünung nach Westen

Die Fläche ist mit herkunftsbezogenem Saatgut anzusäen und als zweischürig genutzte Wiese zu bewirtschaften (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später). Das Mähgut ist abzutransportieren.

Entsprechend den Vorgaben des Artenschutzes - Ziff. 8.5 - sind Gehölzgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.5 Eingrünung nach Süden

Die Fläche ist mit herkunftsbezogenem Saatgut anzusäen und als zweischürig genutzte Wiese zu bewirtschaften (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später). Das Mähgut ist abzutransportieren.

Entsprechend den Vorgaben des Artenschutzes - Ziff. 8.7 - ist eine Obstbaumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.6 Pflanzung von Gehölzen / Private Grundstücke

Je 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.

Das Pflanzgebot Ziff. 9.1 ist anrechenbar.

9.7 Pflanzstreifen / Private Grundstücke

Auf privaten Grundstücken sind entlang der nördlichen Baugebietsgrenze in einem 2 m breiten Pflanzstreifen standortgerechte Sträucher in lockeren Gruppen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Flächen (max. ¼ der Fläche) sind mit herkunftsbezogenem Saatgut anzusäen oder als Staudenflächen anzulegen.

10 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6a BauGB)

Das Planungsgebiet ist im "Zeichn. Teil" als hochwassergefährdetes Gebiet (Geschützter Bereich bei HQ_{100}) gekennzeichnet.

Für eine hochwasserangepasste Bauweise ist seitens des Bauherrn zu sorgen.

11 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

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

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

12 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135a-c BauGB)

Durch die geplanten Vorhaben im Bereich des Bebauungsplans erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vom 28.01.2022 und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 23.03.2023, erstellt von Bioplan Bühl, durchzuführen.

12.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen - Baumpflanzungen, Verkehrsgrünflächen

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und auf privaten Grundstücken entlang der Erschließungsstraßen und angrenzend an öffentliche Stellplätze - Ziff. 9.1 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Realisierung des Baugebiets entstehen, zugeordnet.

12.2 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen - Grünzüge

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehene Anlage von Grünzügen im Bereich der öffentlichen Grünflächen - Ziff. 9.2 und 9.3 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

12.3 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Bebauungsplans

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Ziff. 8.1 bis Ziff. 8.10 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Realisierung des Baugebiets entstehen, zugeordnet.

12.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Den nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffen für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, -/Tierwelt und Boden, die durch die Realisierung des Baugebiets entstehen, wird nachfolgend aufgeführte Maßnahme des Waldökokontos der Gemeinde Schwanau, die eine ökologische Aufwertung bewirkt, zugeordnet.

Es handelt sich dabei um die Waldökokonto-Maßnahme Nr. 5

- **Wiedereinführung der Mittelwaldwirtschaft im Wittenweierer Wäldele**
  (mit einem Aufwertungspotential von insgesamt 2.365.627 Ökopunkten)

Von der Waldökokonto-Maßnahme sind 659.102 Ökopunkte abzubuchen.

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.

Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

1. Liste gebietsheimischer Gehölze

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Schwanau entnommen und sind zur Eingrünung nach Westen sowie im Bereich des Grünzugs in Nord-Süd-Richtung zu verwenden.

Kürzel	Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)	
Große Bäume:		
SEr	**Alnus glutinosa**	**(Schwarz-Erle)**
Bi	**Betula pendula**	**(Hänge-Birke)**
Es	**Fraxinus excelsior**	**(Gewöhnliche Esche)**
SP	Populus alba	(Silber-Pappel)
SEi	**Quercus robur**	**(Stiel-Eiche)**
FUl	**Ulmus minor**	**(Feld-Ulme)**
Kleine bis mittelgroße Bäume:		
FAh	**Acer campestre**	**(Maßholder, Feld-Ahorn)**
Hb	**Carpinus betulus**	**(Hainbuche)**
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZP	**Populus tremula**	**(Zitterpappel, Espe)**
VKi	**Prunus avium**	**(Vogel-Kirsche)**
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
SiW	**Salix alba**	**(Silber-Weide)**
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	**Salix rubens**	**(Fahl-Weide)**
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)
Sträucher:		
Hri	**Cornus sanguinea**	**(Roter Hartriegel)**
Ha	**Corylus avellana**	**(Gewöhnliche Hasel)**
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Pf	**Euonymus europaeus**	**(Gewöhnl. Pfaffenhütchen)**
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Lig	**Ligustrum vulgare**	**(Gewöhnlicher Liguster)**
Sc	**Prunus spinosa**	**(Schlehe)**
HRo	**Rosa canina**	**(Echte Hunds-Rose)**
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	**Salix purpurea**	**(Purpur-Weide)**
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
WS	**Viburnum lantana**	**(Wolliger Schneeball)**
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

2. Baumartenliste - Straßenbäume

Zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünflächen und entlang der Erschließungsstraßen sowie im Bereich des Grünzugs in West-Ost-Richtung sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.
(https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste)

3. Obstgehölzliste

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag zur Anpflanzung im Bereich der südlichen öffentlichen Grünfläche "Eingrünung/Artenschutz" 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, Didikirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1 Dachgestaltung für den Bereich der Nutzungszonen 1 - 3

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

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 (bis 7°) müssen begrünt werden.

1.3 Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Steildach ab einer Neigung von 30° zulässig.

Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Dachseite 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 ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

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

2 Attikageschoss im Bereich der NZ 3

Für die geplanten Gebäude in der NZ 3 ist bei einem Flachdach (0 - 10°) das 3. Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss so zurückgesetzt anzuordnen, dass es max. 75 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses beträgt.

3 Stellplatzverpflichtung

Für jede Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze/Garagen/Carports nachzuweisen.

Für Anlagen mit Betreutem Wohnen ist nur 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit 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

Die im Osten des Planungsgebietes Auffälligkeiten im LIDAR-Scan könnten auf die übererdeten Reste einer zerstörten Bunkeranlage zurückzuführen sein. Die Stellungskarten des Westwalls enthalten in diesem Areal einen Vermerk auf einen zwischen 1936 und 1940 angelegten Bunker (WH-Nr. 4767) der Baustärke B1 oder höher mit angehängten Kampfraum, überirdische Reste sind nicht bekannt.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 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, Referat 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.

Im Falle eines Fundes könnten die Überreste der Anlage gegebenenfalls dokumentiert werden.

2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Grundwasserschutz

Die Grundwasserstände aus den Messstellen (Nr. 105/066, 101/066) ergeben bezogen auf den Standort folgende Daten:

NGW- Stand: ca. 149,60 müNN (niedrigster Grundwasserstand)

MGW- Stand: ca. 149,90 müNN (mittlerer Grundwasserstand)

MhGW:Stand: ca. 151,00 müNN (mittlerer höchster Grundwasserstand)

HGW- Stand: ca. 151,40 muNN (höchster Grundwasserstand)

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

<u>Bauen im Grundwasser</u>

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Soweit bauliche Anlagen unter den mittleren Grundwasserstand eintauchen, liegt eine Gewässerbenutzung vor, für die zuvor ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen.

Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

2.2 Hochwasserschutz

Im Internet ist umfassendes Informationsmaterial zu Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz vorhanden, wie Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko bewusst planen und bauen" und weitere Hochwasserthemen.

Die „Hochwasserschutzfibel" des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Energiebewältigung.

2.3 Altlasten

2.3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Trauerau-West" ist die Altablagerung „Gärten Oberau", Obj.Nr. 03726, bekannt.

Diese befindet sich an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebiets und erstreckt sich mit einem etwa 1.000 m² großen Teilbereich in das Planungsgebiet hinein.

Die Altablagerung „Gärten Oberau" wurde unter gutachterlicher Begleitung des Ingenieurbüros Klipfel & Lenhardt Consult mittels Komplettaushub saniert. Zur Beweissicherung wurden aus den entstandenen Baugrubenwänden und der Baugrubensohle Bodenproben entnommen und auf die relevanten Parameter im Feststoff und Eluat untersucht. Die Ergebnisse wurden im Bericht Nr. 14/073-1 vom 20. November 2014 dokumentiert.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurde die Altablagerung am 29. Januar 2015 verwaltungsintern beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden-Grundwasser" auf Beweisniveau „BN 5" nach Sanierung in „A = Ausscheiden und Archivieren" eingestuft.

Die Einstufung in „A = Ausscheiden und Archivieren" bedeutet, dass die Verdachtsfläche aus der Altlastenbearbeitung ausscheidet und als solche im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentiert (archiviert) wird. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

2.3.2 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.

2.4 Bodenschutz

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

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

Auflagen und Hinweise:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Urgeländes) nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwässer gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Zugangswege, 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 Weitergehende Hinweise zum Artenschutz

Entsprechend den Ausführungen in der Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vom 28.01.2022, erstellt von Bioplan Bühl, sind nachfolgende Hinweise zu beachten.

3.1 Fledermäuse - Vermeidung von Lichtemissionen (VM 2-Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung)

Um eine Beeinträchtigung der Leitlinienfunktion entlang des Mühlbachs westlich des Geltungsbereichs durch Lichtemissionen und andere Störungen für Fledermäuse zu verhindern, müssen die bereits bestehenden Gehölze entlang der westlichen Grenze des Plangebiets am Damm hin zum Mühlbach erhalten bleiben.

3.2 Vögel- Vermeidung von Eingriffen in den Dammkörper (VM 3-Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung)

Um Beeinträchtigungen des zum Vogelschutzgebiet gehörenden Dammkörpers westlich außerhalb an den Geltungsbereich angrenzend zu verhindern, darf in diesen im Zuge einer Planumsetzung und damit einhergehende Bauarbeiten nicht eingegriffen werden, weder durch direkte Eingriffe, noch etwa durch Lagerung von Baumaterialien oder Teilen der Baustelleneinrichtung.

4 Hinweise des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

4.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet feinkörnige quartäre Lockergesteine (Auenlehm, Sandlöss) den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Sande und Kiese der Neuenburg-Formation zu erwarten.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Freiburg, den 02.02.2022 LIF-FEU-ta-ba
21.02.2022
24.03.2023
17.04.2023
11.09.2023
28.03.2024

Schwanau, den 15. Mai 2024

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

Planer

Gutmann, Bürgermeister

105Sch05.doc

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	21.02.2022
Offenlage	15.05. - 16.06.2023
Satzungsbeschluss	22.04.2024

Schwanau, den 15. Mai 2024

Gutmann, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der 04.01.2023
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Schwanau, den 15. Mai 2024

Gutmann, Bürgermeister