

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Wolfsmatten III"

mit Örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Ettenheim

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet – "GEE" NZ 1

(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

1.1.2 Unzulässig sind:

1. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
4. Vergnügungsstätten jeglicher Art,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Beherbergungsbetriebe
7. Ferienwohnungen jeglicher Art.

8. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß nachfolgender Sortimentsliste (aus „Zentrenkonzept Einzelhandel Ettenheim“ 08/2010).

kurzfristiger Bedarf

- Nahrungs- und Genussmittel:
Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei / Fleischwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren etc.)
- Reformwaren
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Parfümerieartikel, Apothekerwaren inkl. freiverkäufliche Apothekenwaren
- Schnittblumen

mittelfristiger Bedarf

- Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Büroartikel, Sortimentsbuchhandlung
- Spielwaren, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und –Münzen
- Herren, Damen- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung (z. B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden, Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Sportbekleidung und -schuhe

langfristiger Bedarf

- Nähmaschinen und Zubehör
- Elektrokleingeräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Software und CDs
- Unterhaltungselektronik
- Sportartikel (kleinteilig)
- Baby- und Kleinkindartikel
- Glas, Porzellan, Feinkeramik, Hausrat, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Akustik-, Optikbedarf (z. B. Brillen, Linsen, Lupen)
- Uhren, Schmuck

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2010

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- bei Einzelhandelsbetrieben, die im Hauptsortiment nicht zentrenrelevante Sortimente führen, der Verkauf aus dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich gemäß der unter Ziffer 2.4.4.6 aufgeführten Sortimentsliste auf einer Fläche von max. 10 % bis max. 200 m² der Gesamtverkaufsfläche.
- Verkaufsflächen für den Verkauf von zentrenrelevanten Einzelhandels Sortimenten gemäß der unter Ziffer 2.4.4.6 aufgeführten Sortimentsliste, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. Die Verkaufsfläche darf max. 10 % bis max. 200 m² der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes betragen.

1.2 **Eingeschränktes Gewerbegebiet – "GEE" NZ 2**

(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 6 BauNVO sowie § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
6. Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen jeglicher Art

1.2.2 Unzulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
3. Freiflächenphotovoltaik,
4. Vergnügungsstätten jeglicher Art

2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl GRZ – Geschossflächenzahl GFZ**

- 2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend den Eintragungen im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen**

- 2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. "Zeichnerischen Teil").
- 2.2.2 Die Wandhöhe (WH) wird definiert als das auf den höchsten Punkt der zur angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche orientierten Grundstücksseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe (Straßen- bzw. Gehwegoberkante) bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachaußenhaut. Bei Versprünge in der maßgebenden Gebäudeseite gilt jeweils das größte Maß.
- 2.2.3 Die Firsthöhe darf einschließlich aller Aufbauten (Ausnahmen siehe 2.2.5) max. 5,0 m über der Wandhöhe liegen.
- 2.2.4 Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das auf den höchsten Punkt der zur angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche orientierten Grundstücksseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe (Straßen- bzw. Gehwegoberkante) bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Bei Versprünge in der maßgebenden Gebäudeseite gilt jeweils das größte Maß.



- 2.2.5 Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. darf in der NZ 1 die festgesetzte Firsthöhe um max. 3,0 m überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

3 Bauweise

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

Für alle Nutzungszonen wird die abweichende Bauweise "a" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Für die Nutzungszone 1 wird die abweichende Bauweise "a" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass Gesamtgebäudelängen bis 80,0 m zulässig sind.

Für die Nutzungszone 2 wird die abweichende Bauweise "a" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass die Unterschreitung von Grenzabständen entlang der Straße "Wolfsmatten" zulässig ist solange die Baugrenze nicht überschritten wird.

4 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1, 1a und 2 BauNVO)

- 4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität (einschließlich E-Ladestationen), Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind als Ausnahmen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Unzulässig sind sie in den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen.
- 4.2 Der Abstand von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1, 1a und 2 BauNVO zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 1,0 m betragen.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Carports und Garagen sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Die Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 5,0 m bei senkrechter Aufstellung haben.
Die Carports müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 1,0 m bei paralleler und senkrechter Aufstellung haben.

6 Anschluss an andere Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Entlang der L 103 am nördlichen Rand des Planungsgebiets ist gemäß dem Eintrag im "Zeichn. Teil" ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt von diesen Bereichen auf die angrenzenden gewerblichen Grundstücke ist nicht zulässig.
- 6.2 Am Ende des im Geltungsbereich liegenden Straßenabschnittes der Straße "Wolfsmatten" ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Die Zufahrt auf die nördlich angrenzenden gewerblichen Grundstücke ist nicht zulässig.

7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 7.1 Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

- 8.1 Innerhalb der im "Zeichn. Teil" eingetragenen Fläche am nördlichen Rand des Plangebietes gelegenen, 20,0 m breiten Streifens (vom vorhandenen Fahrbahnrand der Landesstraße L 103 gemessen) dürfen Hochbauten im Sinne von § 22 StrG nicht errichtet werden.

9 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

- 9.1 Trafostation im gesamten Plangebiet zulässig.

10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 10.1 Bei den öffentlichen Grünflächen entlang der L 103 am nördlichen Rand des Plangebiets handelt es sich um Verkehrsgrünflächen.
- 10.2 Im Südwesten des Planungsgebiets ist eine öffentliche Grünfläche angrenzend zur Straße "Wolfsmatten" zur Anlage einer Versickerungsmulde ausgewiesen.
- Diese ist Entsprechend den Vorgaben des Ingenieurbüros Zink anzulegen.

- 10.3 Die entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze ausgewiesene private Grünfläche dient der Eingrünung des Gewerbegebiets zur freien Landschaft und sind entsprechend Festsetzung A 14.2 anzulegen und zu unterhalten.

Die Eingrünung darf max. 3 mal mit einer Gesamtlänge von 12 m zur Erschließung der östlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen unterbrochen werden.

- 10.4 Südlich der Holzmühle ist zum Schutz des Ettenbaches eine private Grünfläche "Gewässerschutz" ausgewiesen.

Entsprechend A 14.7 ist der vorhandenen Gehölzbewuchs zu erhalten und durch standortgeeignete Gehölze zu ergänzen.

11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 11.1 Das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal den zentralen Versickerungsanlagen im Planbereich zuzuleiten. Diese ist auf ein Regenereignis der Jährlichkeit TN = 30 a auszulegen. Der Aufbau hat entsprechend den Vorgaben des Ingenieurbüros Zink zu erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über die belebte Bodenzone ausreichend behandelt, sodass eine vorgeschaltete Behandlung des Niederschlagswassers nicht erforderlich ist.

Das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist gegebenenfalls zu behandeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Die einzelfallspezifische Dimensionierung der Versickerungsanlagen (Versickerungsmulde, Mulden-Rigolen-Systeme) ist nachzuweisen. Die dezentralen Versickerungsanlagen sind auf ein 5-jährliches Regenereignis auszulegen. Die Versickerungsfähigkeit auf den privaten Grundstücksflächen ist standortspezifisch durch Baugrunderkundungen und geotechnische Untersuchungen nachzuweisen.

Die dezentralen Versickerungsanlagen können mit Notüberläufen an den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen werden. Der Anschluss des Notüberlaufs erfolgt über die Regenwassergrundstücksentwässerung an den öffentlichen Regenwasserkanal mit Einleitung in die zentrale öffentliche Versickerungsanlage. Für die dezentralen Versickerungsanlagen der privaten Grundstücksflächen inkl. erforderlicher Behandlungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Ortenaukreis zu beantragen.

Die Anlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138-1 zu planen und zu betreiben. Die Sohle der Versickerungsanlagen müssen mindestens 1 m oberhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) angelegt werden. Für die Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers finden die Regelwerke DWA-A 102 Teil 1 bis 4 und die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg und dem darin enthaltenen Bewertungsverfahren Anwendung.



- 11.2 Zum Schutz des Grundwassers sind Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, dazu verpflichtet, alle befestigten Flächen mit Aufkantungen oder Bodeneinleitungen oder mit Bodeneinlauf zu versehen. Es hat eine Vorbehandlung des Abwassers in Abscheideanlagen, Schlammfängen, Neutralisations- oder Inaktivierungsanlagen zu erfolgen, bevor an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden darf. Diese Flächen sind zu überdachen und es ist zu gewährleisten, dass kein Niederschlagswasser anfällt. Ist eine Überdachung solcher Flächen nicht möglich, ist der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig. Der Nachweis über eine ordnungsgemäße Entsorgung wassergefährdender Stoffe ist im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnis- und Bewilligungsverfahrens zu führen.
- 11.3 Gewerblich genutzte Hofflächen (Betriebshöfe), bei denen eine Verunreinigung des Grundwassers nicht auszuschließen ist, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Die Entwässerung dieser gewerblich genutzten Freiflächen erfolgt über die Grundstücksentwässerung mit anschließender dezentraler Versickerung auf den Grundstücksflächen, gemäß den Vorschriften Arbeitsblatt DWA-A 138-1.

12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Grundstücke sind straßenseitig von der Straßenbegrenzungslinie bis zum Gebäude auf das jeweils angrenzende Straßenniveau aufzufüllen.

Bei der Verwertung von Ersatzbaustoffen (z. B. erhöht schadstoffhaltiges Recyclingmaterial) sind die in der Ersatzbaustoffverordnung genannten Anforderungen an den Schutz des Grundwassers zu beachten. Die Zulässigkeit des Einsatzes zur Verwertung vorgesehener Ersatzbaustoffe ist mit dem Landrat samt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen.

13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wie auch die Vorgaben zur naturschutzfachlichen Bauüberwachung sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Bioplan, Bühl, vom 22.12.2024 durchzuführen.

13.1 Baufeldräumung (VM 1)

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von *Vögeln* stattfinden. 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 Frosträchten.

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

13.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2)

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen, u.a. Teile der Baustelleneinrichtung, Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen nicht als Brutplatz genutzt werden.

13.3 Nächtliche Bauzeitenbeschränkung (VM 3)

Alle zwischen Anfang April und Ende Oktober durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten müssen außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa von 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang). Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachaktive *Vogel*-Arten.

13.4 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 4)

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

- Es ist auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung zu verzichten.
- Lichtquellen schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Straßen- bzw. Wegbereich sein. Die Lichtquellen sind nach oben abzuschirmen.
- Die Lichtemissionen dürfen das Flurstück 1564 nicht erreichen. Hierfür sind Anpassungen der Höhe und Lage möglicher Lichtquellen im Osten des Geltungsbereiches erforderlich.
- Der Ettenbach und die begleitenden Gehölze sind vor Lichtemissionen zu schützen. Hierfür sind gegebenenfalls Anpassungen der Höhe der Lichtquellen oder Abschirmungen erforderlich. Das Beleuchtungskonzept ist daher mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung abzustimmen. (vgl. Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen)

- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

13.5 Maßnahmen für Amphibien (VM 5)

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.

13.6 Maßnahmen für Reptilien (VM 7)

Entlang der Rheinstraße muss ein Reptilienzaun gestellt werden. Der genaue Verlauf des Zauns ist vor Beginn von Erschließungsarbeiten durch die naturschutzfachliche Bauüberwachung festzulegen.

13.7 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 Baubegleitung hat die verschiedenen Maßnahmen zu überwachen, zu begleiten und zu prüfen, damit gravierende Eingriffe verhindert werden, insbesondere hinsichtlich der Reptilienzäune sowie dem Erhalt der Leitlinienfunktion entlang des Ettenbachs. Ferner ist der Zeitplan der Baumaßnahmen mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung abzustimmen.

Außerdem ist im Fall von zukünftigen Planungen auf dem Areal der Holzmühle (Flst. Nr. 2824) direkt nördlich des Ettenbachs durch eine naturschutzfachliche Bauüberwachung zu gewährleisten, dass es bei den vorkommenden Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien nicht zur Erfüllung von Verbotstatbeständen kommt.

14 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

14.1 Strauchpflanzungen zur Eingrünung nach Osten

Zur Eingrünung sind im Bereich der privaten Grünfläche entlang der östlichen Grenze in einer Breite von ca. 3,50 m gebietsheimische Sträucher in Gruppen auf mindestens 2/3 der im Zeichn. Teil dargestellten Fläche anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Bereiche, ca. 1/3 der Fläche, innerhalb des Pflanzstreifens sind mit einer standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen und zu pflegen.

14.2 Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) gemäß der Artenliste im Anhang in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu



pflanzen. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Dies gilt nicht für die Stellplätze, die mit einer Photovoltaikanlage überdeckt werden.

14.3 Innere Durchgrünung

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) entsprechend der Artenliste im Anhang oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Das Pflanzgebot zur Begrünung von Stellplatzanlagen ist anrechenbar.

14.4 Versickerungsmulde

Die Versickerungsmulde incl. Böschungen und Randbereiche in der öffentlichen Grünfläche ist mit standortgerechtem Saatgut anzusäen und extensiv zu unterhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Punktuell können Hochstauden angepflanzt werden. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

14.5 Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Größe von 100 m² sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,00 m Wandfläche ist mind. 1 Kletterpflanze anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

14.6 Verkehrsgrün entlang der L 103

Der grasreiche Bewuchs der öffentlichen Verkehrsgrünfläche ist zu erhalten und zu pflegen.

14.7 Erhalt von Gehölzen am Ettenbach

Der vorhandene Gehölzbewuchs angrenzend an den Ettenbach auf Flst. Nr. 2824 (Areal Holzmühle) ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist standortgerechter Ersatz zu leisten.

14.8 Erhalt von Einzelbäumen bei der Holzmühle

Die im Zeichn. Teil dargestellten Einzelbäume im Bereich der Holzmühle (Flst. Nr. 2824) sind zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz durch die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen (StU 12/14; 3xv.) gemäß der Artenliste zu leisten. Bei der Nachpflanzung ist eine geringe Standortabweichung zulässig.

15 Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 15.1 Zur Sicherung der im westlichen Teil des Plangebietes geplanten Abwasserleitung wird ein Leitungsrecht "lr 1" zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers festgesetzt. Die Zugänglichkeit des Abwasserkanals ist in diesem Bereich jederzeit sicherzustellen. Der Abwasserkanal darf nicht dauerhaft mit Bäumen/Sträuchern oder hochbaulichen Anlagen überdeckt werden.

16 Besondere Eigenschaften von Betrieben und Anlagen

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 16.1 Die Kontingentierung erfolgt gebietsübergreifend mit dem Gewerbegebiet "Radackern I"
- 16.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 weder tags (6:00 bis 22:00) noch nachts (22:00 bis 6:00) überschreiten.

Teilfläche GEe 1: $L_{EK,tags} = 65 \text{ dB(A)}$; $L_{EK,nachts} = 50 \text{ dB(A)}$

Teilfläche GEe 2: $L_{EK,tags} = 65 \text{ dB(A)}$; $L_{EK,nachts} = 45 \text{ dB(A)}$

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 56 691: 2006-12, Abschnitt 5.

- 16.3 Zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen für schutzbedürftige Räume muss sicherzustellen werden, dass der ins Gebäudeinnere übertragene Außenlärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen müssen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom Januar 2018 umgesetzt werden. Als Grundlage für die Dimensionierung dieser "passiven" Schallschutzmaßnahmen, d. h. für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile gegen Außenlärm, muss die aus den Anlagen 15 und 16 des beigefügten Lärmschutzgutachten ersichtliche Zuordnung von Teilflächen des Plangebiets zu den gemäß DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" vom Januar 2018 zugrunde gelegt werden.

17 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Böschungsflächen werden in einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 in die angrenzenden Baugrundstücke gelegt.

18 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 18 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

18.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen

Die Anlage einer Versickerungsmulde innerhalb einer öffentlichen Grünfläche - A. 11.1 - wird den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

18.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für die nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, die durch die Anlage der Straße und durch die Bebauung der privaten Grundstücke gemäß Bilanzierung im Umweltbericht entstehen, ist ein entsprechender Ausgleich in Höhe von 254.867 Ökopunkten durch nachfolgende Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Ettenheim zu erbringen.

- **Amphibienleiteinrichtung Neubau K 5342 zwischen Münchweier und Wallburg**
Anzahl Ökopunkte: 120.000 Ökopunkte, genehmigt am: 04.06.2020
- **Steinbruch Münchweier**
Anzahl Ökopunkte: 134.867 Ökopunkte, genehmigt am: 19.12.2024

Anhang zu den Festsetzungen:

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

1. Begrünung von Stellplatzanlagen / Innere Durchgrünung

Zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der privaten Stellplatzanlagen sowie auf privaten Grundstücken sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.

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

Im Bereich der privaten Grundstücke sind ggf. bei ausreichendem Platz auch regionaltypische Obstbaumsorten zu verwenden.

2. Gehölzpflanzung an der L 103 und zur Eingrünung nach Osten

Die nachfolgenden Gehölze wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Stadt Ettenheim entnommen und sind im Bereich der Gehölzpflanzung an der L 103 und zur Eingrünung nach Osten auf privatem Grundstück zu verwenden.

Stadt Ettenheim	Herkunftsgebiet (6):	Oberrrheingraben
	Naturraum (211):	Lahr-Emmendinger Vorberge

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
SEr	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Bi	Betula pendula	(Hänge-Birke)
Ka	Castanea sativa	(Edelkastanie)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
TEi	Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
SLi	Tilla platyphyllos	(Sommer-Linde)
FUI	Ulmus minor	(Feld-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)

Sträucher:

Hri	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhnl. Pfaffenhütchen)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
Lig	Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRo	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	Salix purpurea	(Purpur-Weide)
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
WS	Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 74 LBO****1 Dachgestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Dachart – Tonnendächer sind nicht zulässig.
- 1.2 Als Dachneigung wird 0 – 32° festgesetzt.
- 1.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0-7°) müssen extensiv begrünt werden.
- 1.4 Dacheindeckungen, Dachinstallationen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Bei Werbeanlagen oberhalb der tatsächlichen Wandhöhe darf die Höhe der Werbeanlage max. der tatsächlichen Firsthöhe entsprechen.
Die Größe all dieser Werbeanlagen darf max. 20 m² betragen.
- 2.2 Bei Werbeanlagen unterhalb der tatsächlichen Wandhöhe darf die Größe der einzelnen Werbeanlage max. 20 m², die Summe all dieser Werbeanlagen max. 60 m² betragen.
- 2.3 Die Höhe der Werbeanlage wird definiert als das auf den höchsten Punkt der zur angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche orientierten Grundstücksseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe (Straßen- bzw. Gehwegoberkante) bis zur Oberkante der Werbeanlage.
- 2.4 Werbeanlagen dürfen hinsichtlich Schrift- und Bildwerbung nicht beweglich und nicht blinkend sein. Von den Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer auf der nördlich angrenzenden Landesstraße L 103 ausgehen.
- 2.5 Innerhalb der im „Zeichn. Teil“ eingetragenen Fläche am nördlichen Rand des Plangebiets gelegenen, 20,0 m breiten Streifens (vom vorhandenen Fahrbahnrand der Landesstraße L 103 gemessen) dürfen Werbeanlagen jeglicher Art nicht errichtet werden.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind Gehölze gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sowie Stellplätze.

Auf den Hinweis zum Verbot von Schottergärten (C 13) wird verwiesen.

3.2 Gestaltung befestigter Flächen

Auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten zu Stellplätzen und die Stellplätze selbst soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. mit einer Versiegelungszahl von 0,4 auszuführen.

Zufahrten zu gewerblich genutzten Betriebshöfen/ Lagerflächen und die Betriebshöfe/Lagerflächen selbst sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.

4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Entlang des öffentlichen Verkehrsraums sind offene Einfriedungen sowie Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Ausnahmsweise können größere Höhen gestattet werden, wenn diese aus Sicherheitsgründen erforderlich sind.

4.2 Einfriedungen aus Kunststoff, Kunststoffummantelung oder Textilbespannung sind unzulässig.

5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 5.1 Das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln, ggf. zu behandeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Die einzelfallspezifische Dimensionierung der Versickerungsanlagen (Versickerungsmulde, Mulden-Rigolen-Systeme) ist nachzuweisen. Die dezentralen Versickerungsanlagen sind auf ein 5-jährliches Regenereignis auszulegen. Die Versickerungsfähigkeit auf den privaten Grundstücksflächen ist standortspezifisch durch Baugrunderkundungen und geotechnische Untersuchungen nachzuweisen. Für die dezentralen Versickerungsanlagen der privaten Grundstücksflächen inkl. eventuell erforderlicher Regenwasserbehandlung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Ortenaukreis zu beantragen.

Hinweis:

Aus Gründen des Grundwasserschutzes weisen wir auf die Möglichkeit einer Regenwassernutzung im Gebäude beispielsweise als Toilettenspülung und/oder Gartenbewässerung hin.

Merkblätter hierzu erhalten Sie bei der Stadt Ettenheim, Fachbereich IV, Tel: 07822/432-400.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Fernmeldeanlagen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom Technik GmbH Offenburg mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

2 Kabeltrassen

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dies nicht möglich sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

3 Grundwasserschutz

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

Bauen im Grundwasser

Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes 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.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens – in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Wassergefährdende Stoffe:

Für den Fall, dass der Grundwasserstand im Plangebiet zeitweise höher als 2 m unter Geländeniveau liegt, ist für unterirdische Tankanlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

4 Niederschlagswasser

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie die naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung vom 22.03.1999 ist zu beachten.

Das gleiche gilt für das Merkblatt "Bebauungsplan" (Stand März 2010) des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW sind zu beachten.

Starkregen

Auf eine mögliche Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen und eine sich daraus ergebende starkregenangepasste Bauweise (z.B. Schutz bei Lichtschächten, Treppenabgängen etc.) wird hingewiesen.

5 Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden oder unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

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, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

6 Bodenschutz

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

Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen 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, welche 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 Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden 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 humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, 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, 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 nahe 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.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.
- 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.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Erdaushub

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

Die Verwertung von erhöht schadstoffhaltigen mineralischen Materialien (Baustoffrecyclingmaterial, Boden etc.) zur Anhebung von Gewerbegrundstücken bis auf das Höhenniveau der Erschließungsstraßen ist im Hinblick auf den zu gewährleistenden Schutz des Grundwassers vor Ausführung mit dem Landrat samt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen.

7 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. 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 Bodenschutzbehörde zu melden.

Hinweis zum Sachstand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wolfsmatten III“ der Stadt Ettenheim ist dem Landratsamt Ortenaukreis eine im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Fläche bekannt, die im Rahmen der „Flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ erhoben wurde. Hierbei handelt es sich um den Standort „Bauelementevertrieb“, Obj.-Nr. 06721.

Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand wurde das Grundstück Furlück-Nr.2824, Wolfsmatten 7 in 77955 Ettenheim von 2005 bis 2008 entsprechend gewerblich genutzt.

Die Fläche wurde am 23. Dezember 2012 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“ bewertet und auf Beweismiveau 1 in „Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Die Einstufung in „Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass die Fläche aus der Altlastenbearbeitung ausgeschieden ist und beim Landratsamt Ortenaukreis zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert wird. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung zum Zeitpunkt der Bewertung (23. Oktober 2012) ein Altlastverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte. Der Standort ist keine altlastverdächtige Fläche.

Die Fläche wird beim Landratsamt Ortenaukreis für den Wirkungspfad „Boden - Grundwasser“ entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

8 Denkmalschutz / Bodenfunde

Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch südöstlich des Planungsbereiches bei der Erschließung und im Zuge der Einzelbebauung bisher zahlreiche archäologische Fundstellen beobachtet werden konnten, und westlich davon eine nach § 2 DSchG geschützte Fläche liegt, ist generell nicht auszuschließen, dass im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können. Alle Maßnahmen und Erdarbeiten, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, sind im Vorfeld der Erschließung frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege im Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart, (per Post Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 200152, 73712 Esslingen, oder per Mail abt8@rps.bwl.de) abzustimmen.

Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen kann durch Baggerschnitte die Ausdehnung der Siedlungsschichten und der Zerstörungsgrad der Befunde festgestellt werden. Auf der Grundlage dieser Voruntersuchungen kann geklärt werden, ob und in welchem Umfang gegebenenfalls flächige Untersuchungen unter anteiliger Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers im Anschluss durchgeführt werden müssen. Von diesen Voruntersuchungen hängt auch ab, ob eine Beteiligung im Einzelgenehmigungsverfahren erforderlich ist.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

9 Hinweise des Regierungspräsidiums, Landesamt für Geologie + Rohstoffe

Hinweis darauf, dass auf Grundlage der vorhandenen Geodaten ist im Planungsgebiet Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund bildet. Darunter sind Kiese und Sande 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen).

10 Abfallwirtschaft

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Abfallwirtschaftssatzung

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

11 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

12 Nachbarrecht

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

13 Nutzung der Sonnenenergie

Mit dem Ziel einer umweltfreundlichen Energieversorgung sollte im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen soweit wie möglich die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigt und durch eine entsprechende Gebäudestellung und -konzeption ermöglicht werden.

14 Verbot von Schottergärten

Gemäß § 21a NatSchG BW i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten nicht zulässig. Gartenflächen sollen wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

15 Landwirtschaft

Da das überplante Gebiet an ackerbauliche Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, ...) zu rechnen.

16 Artenschutz

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, vom 22.12.2024 durchzuführen.

16.1 Vermeidung des Eingriffs in benachbarte Flächen (VM 6)

In direkter Nachbarschaft des Eingriffsbereichs befinden sich Fortpflanzungsstätten bzw. essentielle Lebensraumelemente verschiedener, planungsrelevanter Vogel-Arten sowie des Hirschkäfers. Auch Höhlenbäume mit Quartierpotential für Fledermäuse wurden hier kartiert.

Um diese sensiblen Bereiche zu schützen, darf in die benachbarten Flächen, insbesondere in den Gehölzbestand entlang des Ettenbachs (Flst. Nr. 375/4), nicht eingegriffen werden, u.a. durch die Lagerung von Materialien.

16.2 Hinweis zum Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

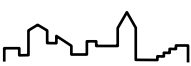
Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

Darüber hinaus sind auch Lärmschutzwände, Brückengeländer, Einhausungen von Bushaltestellen etc. so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernis wahrgenommen werden können. Hierbei ist sich ebenfalls an den Vorgaben der Schweizer Vogelschutzwarte zu orientieren (vogelwarte.ch, 2022).

Freiburg, den 21.01.2025 HOF, SHN, FEU
14.02.2025 HOF, SHN, FEU
06.10.2025 SHN

Ettenheim, den

H:\Daten\Ettenheim\BP Wolfsmatten III\Texte\119Fest_02_Wolfsmatten III.docx

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

.....

Planer

.....

Metz, Bürgermeister