

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

## 1. Änd. "Gewerbegebiet Radackern IV"

mit Örtlichen Bauvorschriften

### der Stadt Ettenheim

nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes wurden nur die Planungsrechtlichen Festsetzungen A 3.2, A 8.2, A 9.2 und A 13.2 geändert (*siehe auch kursive Darstellung*). Alle anderen Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet- "GEE"

(§ 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, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG sind,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
4. je Grundstück maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

##### 1.1.2 Unzulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.



1.1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

1. Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführung, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte, Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Swingerclubs sowie sonstige sexbezogene Vergnügungsstätten.

1.1.4 Gliederung des Gewerbegebietes

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $LEK$  weder „tags“ (6.00 bis 22.00 Uhr) noch „nachts“ (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilgebiete	Emissionskontingente $LEK$ , Tag (6.00-22.00 Uhr) in dB(A)/m <sup>2</sup>	Emissionskontingente $LEK$ , Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m <sup>2</sup>	Fläche des Emittenten in m <sup>2</sup>
XXII	55	25	34.820
XXIII	55	35	3.772
XXIV	55	40	28.073

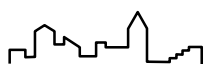
Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren (mit dem Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem Rechtswert 3411380,65, Hochwert 5347915,68) erhöhen sich die Emissionskontingente „tags“ um ein Zusatzkontingent von

- $LEK,ZUS = 5 \text{ db(A)}$  in Richtungssektor I ( $0^\circ$  bis  $22^\circ$  und  $237^\circ$  bis  $360^\circ$ )
- $LEK,ZUS = 2 \text{ db(A)}$  in Richtungssektor II ( $88^\circ$  bis  $237^\circ$ )
- $LEK,ZUS = 0 \text{ db(A)}$  in Richtungssektor III ( $22^\circ$  bis  $88^\circ$ )

Der Winkel  $0^\circ$  kennzeichnet dabei die Nordrichtung,  $90^\circ$  die Ostrichtung usw.

Für den Beurteilungszeitraum „nachts“ werden keine Zusatzkontingente festgesetzt. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (Beuth-Verlag); für Immissionsorte innerhalb des jeweiligen Richtungssektors ist im Beurteilungszeitraum „tags“ ein Emissionskontingent von  $LEK_{tags} + LEK_{ZUS}$  anzusetzen.

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingentes ist jeweils bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z.B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.



## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 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 Versprüngen 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 betragen.

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 Versprüngen 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 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. mit § 22 BauNVO)

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

3.2 *Ausnahmsweise sind außerhalb der im Zeichn. Teil dargestellten Baugrenze am südlichen Rand des Plangebietes Hochbauvorhaben für öffentliche Zwecke (Feuerwehr und DRK) zulässig. Siehe auch Festsetzung A 8.2*

## 4 Mindestgrundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Die Größe der privaten Grundstücke muss mindestens 1.500 m<sup>2</sup> betragen.



## 5 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 + 2 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, 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.
- 5.2 Der Abstand von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 1,0 m betragen.

## 6 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

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

## 7 Anschluss an andere Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 7.1 Entlang der B 3 am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes sowie im Bereich der Zufahrt vom Kreisverkehr in das Plangebiet ist gemäß dem Eintrag im "Zeichn. Teil" ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt von diesem Bereichen auf die angrenzenden gewerblichen Grundstücken ist nicht zulässig.

## 8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

- 8.1 Innerhalb der im „Zeichn. Teil“ eingetragenen Fläche am westlichen und südlichen Rand des Planungsgebietes gelegenen, 20,0 m breiten Streifens (vom vorhandenen Fahrbahnrand der Bundesstraße B 3 bzw. der Landesstraße L 103 gemessen) dürfen Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden.
- 8.2 *Ausnahmsweise sind im Streifen am südlichen Rand des Plangebietes Hochbauvorhaben für öffentliche Zwecke (Feuerwehr und DRK) bis zu einem Abstand von 14,0 m zum vorhandenen Fahrbahnrand der Landesstraße L 103 zulässig. Siehe auch Festsetzung A 3.2.*

## 9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Bei den öffentlichen Grünflächen im Bereich des neu anzulegenden Kreisels sowie angrenzend an die Gutenbergstraße und Stückle Straße handelt es sich um Verkehrsgrünflächen. Die Verkehrsgrünflächen sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzulegen und zu unterhalten oder mit bodendeckenden Stauden zu bepflanzen.
- 9.2 Die entlang der L 103 ausgewiesene private Grünfläche dient der Eingrünung und ist entsprechend Ziff. 13.2 anzupflanzen und zu unterhalten.

*Diese Grünfläche darf auf einer Breite von maximal 7,0 m (zzgl. der erforderlichen Abbiegeradien und Böschungen) entsprechend dem Einscrieb im Zeichn. Teil für eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr und des DRK auf die L 103 unterbrochen werden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.*

## 10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 10.1 Zum Schutz des Grundwassers sind Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, dazu verpflichtet, alle befestigten Flächen mit Aufkantungen oder Bodeneinleitungen zu versehen oder mit Bodeneinlauf und Vorbehandlung des Abwassers in Abscheideanlagen, Schlammfängen, Neutralisations- oder Inaktivierungsanlagen. Der Nachweis über eine ordnungsgemäße Entsorgung wassergefährdender Stoffe ist im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnis- und Bewilligungsverfahrens zu führen.
- 10.2 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 Kanalisation.

## 11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 11.1 Die Grundstücke sind straßenseitig von der Straßenbegrenzungslinie bis zum Gebäude auf Straßenniveau aufzufüllen.

## 12 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 12.1 Zur Sicherung des am südlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Abwasserkanals wird ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers (hier AZV) festgesetzt. Die Zugänglichkeit des Abwasserkanals einschließlich des trassengleichen bzw. trassenparallelem Steuerkabel ist in diesem Bereich jederzeit sicherzustellen und darf nicht dauerhaft überdeckt werden.



- 12.2 Die Anfahrbarkeit der im Zeichn. Teil am südlichen Rand im Bereich des Leitungsrechtes durch entsprechendes Planzeichen dargestellten Messstelle ist jederzeit sicherzustellen.

## **13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **13.1 Straßenbaumpflanzungen**

Entlang der B 3 sind auf privaten Grundstücken sowie im Planungsgebiet auf den entsprechend gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsgrünflächen auf den im „Zeichn. Teil“ festgesetzten Standorten ein standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

### **13.2 Gehölzpflanzung**

Entlang der L 103 sind im Bereich der privaten Grünfläche ca. 60 % der Fläche mit standortgerechten Feldgehölzen anzupflanzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist mit einer Kräuter-/Grasmischung anzusäen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

*Diese Bepflanzung darf auf einer Breite von maximal 7,0 m (zzgl. der erforderlichen Abbiegeradien und Böschungen) entsprechend dem Einschrieb im Zeichn. Teil für eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr und des DRK auf die L 103 unterbrochen werden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.*

### **13.3 Innere Durchgrünung**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

### **13.4 Begrünung von Stellplatzanlagen**

Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (StU 10/12; 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.

### **13.5 Dachbegrünung**

50 % der Dachflächen (0° - 7°) sind zu begrünen. Je nach Dachaufbau sind verschiedene Dachbegrünungssysteme zulässig.

### 13.6 Erhalt von Einzelbäumen

Die im Einmündungsbereich der L 103 in die B 3 vorhandenen Laubbäume (s. Planeintrag) sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

## 14 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.1 Bezüglich der Bundesstraße B 3 sowie der Landesstraße L 103 sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich insbesondere für schützenswerte Nutzungen, Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume. Durch eine entsprechende Grundrisskonzeption bzw. durch eine entsprechende Ausführung der Außenbauteile (z.B. Verhältnis Öffnungs- zu Wandflächen) kann ebenfalls der erforderliche Schallschutz erreicht werden. Bei der Planung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen ist die DIN 4109 (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) (Beuth-Verlag) zu beachten.

B 3 – für den nordwestlichen Bereich des B-Planes zur B3 gilt :

Abstand zum Fahr- bahnrand B 3	maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegel- bereich	Schalldämm- Maß 1	Schalldämm- Maß 2
bis 27 m i.M.	71 - 75 dB(A)	V	45 dB	40 dB
über 27 m i.M.	66 - 70 dB(A)	IV	40 dB	35 dB

L 103 – für den südwestlichen Bereich des B-Planes zur L 103 gilt :

Abstand zum Fahr- bahnrand L 103	maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegel- bereich	Schalldämm- Maß 1	Schalldämm- Maß 2
bis 20 m i.M.	71 - 75 dB(A)	V	45 dB	40 dB
über 20 m i.M.	66 - 70 dB(A)	IV	40 dB	35 dB

Für den Ausrundungsbereich B 3 / L 103

Schalldämm-Maß 1: von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä.

Schalldämm-Maß 2: von Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlichem

Auf den von der Lärmquelle B 3 bzw. L 103 abgewandten Gebäudeseiten kann ein Lärmpegelbereich niedriger als der in der obigen Tabelle für die entsprechende Fläche dargestellte Lärmpegelbereich herangezogen werden.

Auf die Anordnung von Schlafräumen nordwestlich (zur B 3) bzw. südwestlich (zur L 103) der im „Zeichn. Teil“ eingetragenen, den Immissionsgrenzwert „nachts“ der Verkehrslärmschutzverordnung kennzeichnenden 59 db(A)-Isophone ist zu verzichten.

14.2 Das Gutachten 5639/1179 des Ingenieurbüros ISW Rink vom 31.03.2014 ist dem Bebauungsplanes beigelegt.

## 15 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

## 16 Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ<sub>extrem</sub>)

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- 16.1 Entsprechend dem Eintrag im Zeichn. Teil wird ein Teil des Plangebietes als hochwassergefährdetes Gebiet (HQ<sub>extrem</sub>) gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

## 17 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

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

- 17.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehene Festsetzungen A 13.1 bis A 13.5. innerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

- 17.2 Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen für das Schutzgut Boden, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, wird

- **Ökokontofläche Flst.Nrn. 916 und 909**, auf denen eine **Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens** für den Boden durch Nutzungsextensivierung entsteht,
- **Kalkung von ca. 126 ha Waldflächen** im Gemeindewald Ettenheim voraussichtlich 2016 und ca. 10 Jahre später in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, LRA Ortenaukreis, außerhalb des Planungsgebietes zugeordnet.

- 17.3 Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, wird nachfolgend aufgeführte Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Ettenheim zugeordnet.

Es handelt sich dabei um:

- **Ökokontofläche Flst.Nrn. 916 und 909**, auf denen **Acker in eine Nass- und Feuchtwiese mit hoher Artwertigkeit umgewandelt wird** mit einem Aufwertungspotential in Höhe von 114.256 ÖP

Das Rest-Aufwertungspotential der Flurstücke in Höhe von 157.968 Ökopunkten verbleibt im Ökokonto der Stadt Ettenheim.



## Anhang zu den Festsetzungen unter Punkt 9 - Artenliste:

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

### Großkronige Bäume:

Acer platanoides <sup>1</sup>	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Juglans regia	Walnuss
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

### Mittelgroße bis kleinkronige Bäume

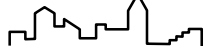
Acer campestre 'Esrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Eurostar'	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus avium Plena	Zierkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

### Heimische Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Frangula alnus	Faulbaum*
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball*

<sup>1</sup> außer Acer platanoides 'Faasens Black' und Acer platanoides 'Summershade'

\* Bäume/Sträucher sind giftig



## **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.

### **2 Fassadengliederung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1 Die Fassaden der Gebäude sind alle 25 m durch Vor- bzw. Rücksprünge oder senkrechte Fassadengestaltungselemente in einer Breite von mind. 2,0 m und einer Tiefe von mind. 0,25 m zu gliedern.

### **3 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 3.1 Bei Werbeanlagen oberhalb der tatsächlichen Wandhöhe darf die Höhe der Werbeanlage max. der tatsächlichen Firsthöhe entsprechen.  
Die Größe all dieser Werbeanlagen darf max. 20 m<sup>2</sup> betragen.
- 3.2 Bei Werbeanlagen unterhalb der tatsächlichen Wandhöhe darf die Größe der einzelnen Werbeanlage max. 20 m<sup>2</sup>, die Summe all dieser Werbeanlagen max. 60 m<sup>2</sup> betragen.
- 3.3 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.
- 3.4 Werbeanlagen dürfen hinsichtlich Schrift- und Bildwerbung nicht beweglich und nicht blinkend sein.

## **4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

(§ 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 Gehölze gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sowie Stellplätze.

### **4.2 Gestaltung befestigter Flächen**

4.2.1 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.

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

## **5 Einfriedigungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Offene Einfriedigungen entlang des öffentlichen Verkehrsraumes sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Ausnahmsweise können größere Höhen gestattet werden, wenn diese aus Sicherheitsgründen erforderlich sind.

5.2 Geschlossene Einfriedigungen entlang des öffentlichen Verkehrsraumes sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Von 0,50 m bis 1,80 m sind geschlossene Einfriedigungen zulässig, wenn alle 10 m ein Rücksprung von 1,50 m Breite und 1,00 m Tiefe erstellt wird, der dauerhaft zu begrünen ist.

## **6 Freileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.1 Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sind als Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

## 7 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 7.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und PKW-Stellplätzen im Plangebiet (soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist – siehe auch B 4.2.1) muss in ausreichend bemessenen Versickerungsmulden mit Durchstich der Decklage zur versickerungsfähigen Schicht abgeführt werden.
- 7.2 Für jede Versickerungsmulde mit Durchstich zur versickerungsfähigen Schicht muss ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.
- 7.3 Sämtliche Entwässerungsanlagen sind vom Abwasserzweckverband Südliche Ortenau abzunehmen.

### Hinweis:

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

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

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### 1 Fernmeldeanlagen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom AG Offen- burg mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

### 2 Kabeltrassen

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei An- pflanzungen 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 Aus- nahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alterna- tivvarianten 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 was- serdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe ver- wendet 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 Grundwasser- stand 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 Kenntnisga- beverfahrens – 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.

## **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 immissionsschutzrechtlichen 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 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 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.

## 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.

## 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](mailto: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 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.

## **10 Nachbarrecht**

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

## **11 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.

## **12 Hinweise des Regierungspräsidiums, Landesamt für Geologie + Rohstoffe**

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).

Freiburg, den 15.12.2020

Ettenheim, den

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ fischer.freiburg@t-online.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer

.....  
Metz, Bürgermeister