

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB.

Zulässig sind:

- Ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit insgesamt maximal 1.023 m² Verkaufsfläche („maximale Verkaufsfläche“) für
 - zentrenrelevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfs und nicht-zentrenrelevante Sortimente als Kernsortiment sowie
 - zentrenrelevante Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs auf höchstens 10 % der maximalen Verkaufsfläche als Randsortiment.

Es gilt die Ettenheimer Sortimentsliste im Anhang 1

- Die für den Betrieb der zulässigen Nutzungen notwendigen Nebenanlagen.

Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist grundsätzlich die gesamte, den Kunden zugängliche Fläche des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen, einschließlich der Kassen- sowie der Pack- und Entsorgungszone, des Windfangs und der Thekenbereiche; dies mit Ausnahme der Flächen, die ständig freigehalten werden müssen, damit sie jederzeit benutzbar sind, wie dies z. B. bei Verkehrswegen, Fluchtwegen und Notausgängen der Fall ist, bei denen der Arbeitgeber gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 ArbStättV dafür zu sorgen hat, dass sie nicht mit Waren blockiert werden. Nicht zur Verkaufsfläche gehören Flächen, die nicht einem bestimmten Betrieb zugeordnet sind, wie gemeinschaftliche Flure, Malls etc., außenliegende Unterstellflächen für Einkaufswagen und die Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vor-

bereitung erfolgt sowie reine Lagerflächen.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung solcher Gewerbebetriebe und sonstiger Nutzungen, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Ettenheimer Sortimentsliste im Anhang 1 als Kernsortiment,
- Vergnügungsstätten,
- Betriebe und Vergnügungsstätten, die Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters anbieten (z.B. Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe etc.),
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- eigenständige Werbeanlagen (Fremdwerbung).

1.1.3 Lärmkontingentierung (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)

Auf dem Flurstück 1230/11 (gesamtes GEE sowie ein Teilbereich des SO) sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 weder „tags“ (6.00 bis 22.00 Uhr) noch „nachts“ (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

„tags“ $L_{EK} = 57 \text{ dB(A)}$

„nachts“ $L_{EK} = 25 \text{ dB(A)}$

Hinweis:

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691 : 2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingents ist jeweils bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z.B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ) und
- Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe TH und Gebäudehöhe GH).

1.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die im GEE und SO festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu GRZ 0,9 überschritten werden.

- 1.4 Höhenlage / Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
- 1.4.1 Im Sondergebiet wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) wird auf 170,30 Meter über Normalhöhennull (m.ü.NHN) festgesetzt. Von ihr darf um max. +/- 0,50 m abgewichen werden.
- 1.4.2 Die zulässige Traufhöhe (TH) und die zulässige Gebäudehöhe (GH) sind dem Plan-einschrieb zu entnehmen. Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut, bei Flachdächern die Brüstungsoberkante. Als Gebäudehöhe (GH) gilt der höchste Punkt der Dachfläche.
- 1.4.3 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt im Sondergebiet die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe, im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße (Stichstraße) in der Mitte der Wendepalte.
- 1.4.4 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) sowie Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.
- 1.7 Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.7.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 5,0 m bei senkrechter und 1,0 m bei paralleler Aufstellung einhalten.
- 1.7.2 Offene Kfz-Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und der dafür festgesetzten Stellplatzzonen (ST) gemäß der Planzeichnung zulässig. Carports müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 1,0 m bei paralleler und senkrechter Aufstellung einhalten.
- 1.7.3 Offene Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.8 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- Nebenanlagen nach §§ 14 (1) und (2) BauNVO und untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen mit einer Grundfläche von bis zu einschließlich 25 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Der Abstand von Nebenanlagen gem. §§ 14 (1) und (2) BauNVO zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 1,0 m betragen.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.9.1 Wegeflächen und PKW-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrassen) auszubilden, sofern keine Fahrzeuge gewartet bzw. gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen. Sofern die vorgenannten Flächen an eine geeignete Versickerungsmulde angeschlossen werden, kann auf eine wasserdurchlässige Befestigung verzichtet werden.
- 1.9.2 In den Baugebieten sind die flachen bzw. flachgeneigten Dachflächen (bis 15°) der Hauptgebäude zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) untergebracht werden sowie Dachflächen, die für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme) genutzt werden. Sofern die Vorgaben der Dachbegrünung eingehalten bleiben ist auch eine Kombination aus Begrünung und Photovoltaikanlagen zulässig.
- 1.9.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.9.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung in Form von LED festgesetzt. Für die erforderliche Beleuchtung von Stellplätzen etc. sind Leuchten so einzusetzen, dass ihr Hauptstrahlungsbereich auf die jeweilige Planfläche gerichtet ist.
- 1.9.5 Auf der **Fläche F1** ist ein geeignetes, dauerhaftes Habitat durch Erhöhung der Strukturvielfalt (Bestand: Gebüschfläche mit Einzelbäumen) durch anteilige Entfernung der z.T. bodenbedeckenden Zierstrauchanpflanzungen (vgl. Abbildung 12 in der artenschutzrechtliche Prüfung) und Ergänzungen von mindestens ca. 4 Gesteinshabitaten (1 größere Steinschüttung und 3 kleinere Trittsteinhabitats), die für Eidechsen sowohl als Sommer- als auch als Winterquartier nutzbar sind, herzustellen. Die Strauchpflanzungen – die grundsätzlich im Habitat zur Thermoregulation / als Versteckmöglichkeit für Reptilien notwendig sind - sollten „gruppen-/inselhaft“ ausgebildet sein.
- 1.9.6 Auf der **Fläche F2** ist ein geeignetes, dauerhaftes Habitat durch Herstellung von mageren Grünlandflächen (Einsaat mit autochthonem Saatgut) mit Strukturvielfalt herzustellen. Anpflanzungen von Bäumen (max. ca. 3-4) und Sträuchern (zur Thermoregulation / Versteckmöglichkeit) sollten nur „gruppen-/inselhaft“ geschehen, damit auf der Fläche auch noch ausreichend freie, sonnenexponierte Bereiche verbleiben. Zudem sollten mindestens 4 ergänzende Gesteinshabitats (1 größere Steinschüttung und ca. 3 kleinere Trittsteinhabitats) umgesetzt werden, die für Eidechsen sowohl als Sommer- sowie Winterquartier nutzbar sind.
- 1.9.7 Auf der **Fläche F3** ist ein Verbindungskorridor in Form einer Feldhecke in Verbindung mit magerem Grünland für die Mauereidechsen zu pflanzen.

Hinweis:

Detaillierte Vorgaben zur zeitlichen und qualitativen Umsetzung der Maßnahmen sind unter Ziffer 3.1 ff. nachzulesen.

- 1.10 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 1.10.1 Pro 8 Pkw-Stellplätze ist ein Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 – 18 cm) zu pflanzen. Die Pflanzbeete hierfür müssen mindestens 6 qm groß und vor Überfahren geschützt sein.
- 1.10.2 Pro 500 m² Grundstücksfläche ist je ein Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 – 18 cm) zu pflanzen.
- 1.10.3 Die Baumpflanzungen nach Ziffer 1.10.1 und 1.10.2 können aufeinander angerechnet werden.
- 1.10.4 Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 (1) Nr 17 BauGB)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Grundstücksflächen von der Straßengrenzungsline bis zum Gebäude auf Höhe des Straßenniveaus aufzufüllen.
- 1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 1.12.1 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche LR1 mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Abwasserzweckverband) zu belasten.
- 1.12.2 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche LR2 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ettenheim belasten.
- 1.13 Lärmschutz** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Schalldämmung der Außenbauteile
- 1.13.1 Zum Schutz vor Außenlärm (Verkehr und Gewerbe) sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen eine hinreichend hohe Luftschalldämmung aufweisen. Als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen dienen die in **Anhang 2** dargestellten resultierenden Lärmpegelbereiche. Abhängig von dieser Zuordnung zum resultierenden Außenlärmpegel bzw. zum Lärmpegelbereich beträgt das jeweils erforderliche bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der gesamten Außenfläche eines schutzbedürftigen Raums gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2016):

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1 Tabelle 7							
Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB	bis 55	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80	> 80
Raumarten:							
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ in dB	30	30	35	40	45	50	b
Büroräume ^a und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$	-	30	30	35	40	45	50
^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.							

Im vorliegenden Fall gilt für das Plangebiet eine Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen IV und V. Die hierfür maßgebenden Spalten sind in obiger Tabelle grau hinterlegt.

- 1.13.2 Wenn das Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums (SS) zu seiner Grundfläche (SG) einen Wert von $SS/SG \geq 0,8$ aufweist, so ist zum Wert für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,ges}$) der mit nachfolgender Gleichung (Gleichung 33 aus DIN 4109-2 (Juli 2016)) ermittelte Korrekturwert zu addieren: $KAL = 10 \times \lg (S_s / (0,8 \times S_G))$ in dB

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind gemäß der Planzeichnung auszubilden. Tonnendächer sind unzulässig.

2.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Spiegelnde Materialien sind bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen; ausgenommen hiervon sind Fensterflächen zulässig.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.3.2 Im Sondergebiet ist ausschließlich eine freistehende Werbeanlage in Form eines Werbepylons mit einer Höhe von maximal 8,0 m und einer Breite von maximal 2,5 m zulässig. Als Höhenbezugspunkt gilt das natürliche Gelände (nach Durchführung der Baumaßnahme).

2.3.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig, wenn

- die Werbeanlage an der Fassade platziert wird,
- die realisierte Gebäudehöhe nicht überschritten wird,
- eine Fläche von max. 10% der jeweiligen Fassade nicht überschritten wird und
- die jeweilige Einzelgröße von max. 10,5 m² (Euronorm) nicht überschritten wird.

2.3.4 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.

2.3.5 Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind zulässig.

2.3.6 Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind nicht zulässig.

2.3.7 Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Bildwerbung nutzen, sind nicht zulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

2.4 Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.4.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Eine Überdeckung mit Schotter oder Kies (z.B. Schottergärten) ist unzulässig. Bei den Pflanzungen ist auf heimische Baum- und Straucharten zu achten.

2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße nicht überschreiten.

2.5.2 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind nicht zulässig.

2.5.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von technischen Anlagen (z.B. Verflüssiger).

2.5.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zulässig.

2.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und PKW-Stellplätzen im Plangebiet (soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist) muss in ausreichend bemessenen Versickerungsmulden mit Durchstich der Decklage zur versickerungsfähigen Schicht abgeführt werden.

Hinweis:

Für jede Versickerungsmulde mit Durchstich zur versickerungsfähigen Schicht muss ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Sämtliche Entwässerungsanlagen sind vom Abwasserzweckverband Südliche Ortenau abzunehmen.

3 HINWEISE

3.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

3.1.1 Um den Ausgleich für den Verlust der Lebensräume zu kompensieren, sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen im mindestens gleichwertigen Umfang nötig. Diese sind vorgezogen zu errichten, d.h. die Habitate müssen vor dem Eingriff und zum Zeitpunkt der Vergrämung bereits errichtet sein, sodass die Funktion des Eingriffsbereiches als sommerliche Fortpflanzungs- und winterliche Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Diese Flächen sind grundsätzlich reptilienfreundlich und im speziellen für die Mauereidechse zu gestalten. Dazu sind Trockenhabitate anzulegen und planungsrechtlich festgesetzt. Die bereits bestandene Grünfläche (Fläche F1) ist vegetationstechnisch zu optimieren, die Fläche F2 ist mit magerem Grünland zu gestalten. Zusätzlich ist ein Verbindungskorridor in Form einer Feldhecke (Fläche F2) herzustellen.

Nach Herstellung der Ersatzhabitate sind die Tiere anschließend in einem von zwei möglichen Zeitfenstern (Spätsommer/Herbst oder Frühjahr) durch das flächige Auflegen von schwarzer Folie und mit Hilfe von Leitzäunen in die vorbereiteten Ersatzhabitate zu vergrämen. Die externen Ersatzhabitate werden über die Bauzeit als Bautabuzone gekennzeichnet und die Flächen vor Beeinträchtigungen durch Schutzzäune geschützt. Die fachgerechte Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird durch den Einsatz der UBB sichergestellt.

Nach Abschluss der Bauarbeiten steht die Fläche des Eingriffsbereichs den Reptilien z.T. wieder als Lebensraum zur Verfügung.

3.1.2 Steinschüttungen

Damit die anzulegenden Steinschüttungen eine Funktion als Winterquartier erfüllen können, sind die Steinhaufen in einer Tiefe von ca. 0,75 m bis 1 m Tiefe anzulegen. Auch die Höhe sollte etwa in dieser Größenordnung sein (vgl. untenstehende Abbildung). Die Steine, mit der die Grube (Winterquartier) aufgefüllt wird, sollten eine Kantenlänge von ca. 20 cm bis 40 cm haben. Die Steine, die oben aufgeschichtet werden, können kleiner sein, mit einer Kantenlänge von ca. 10 cm bis 20 cm. Dies hat den Vorteil, dass Jungtiere bessere Versteckplätze mit kleineren Spalten in unmittelbarer Nähe zum Geburtsplatz vorfinden.

Die Form der Steinschüttung sollte nierenförmig sein und die Maße sollten ca. 2 m Breite und 4-5 m Länge betragen. Nasser Boden wird von Reptilien als Überwinterungsstätte gemieden, da er tiefer durchfriert. Deshalb dürfen sich in der Steinschüttung keine Wasseransammlungen bilden. Es ist dafür zu sorgen, dass anfallendes Wasser abfließen kann.

Für eine verbesserte Sonnenexposition ist darauf zu achten, dass die Steinschüttungen zur südöstlichen Seite hin exponiert sind. Die räumliche Lage der Trockenbiotope kann eben oder an einer Böschung sein.

Auf der Steinschüttung ist kleinräumig nährstoffarmes Substrat (z.B. Sand) zur Eiablage auszubringen.

3.1.3 Trittsteinhabitate

Auch bei der Anlage kleinerer Trittsteinhabitate (mit einem Umfang von ca. 1,5 m x 2 m) ist auf die vorstehend bereits bei der Steinschüttung beschriebenen Vorgaben bzgl. Tiefe, Sonnenexposition, Sandlinsen etc. zu achten.

3.2 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Rodung von Gehölzen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungsarbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde innerhalb des Geltungsbereichs 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.

3.4 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Lagerflächen sind auszuweisen (z.B. Absperrung durch einen Bauzaun).
- Die Zwischenlagerung von Abfällen auf nicht befestigten Flächen ist nicht gestattet.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwert-

- bar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
 - Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
 - Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.5 Wasser und Abwasserbeseitigung

Allgemeine Bestimmungen

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 Wassergesetz für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Ettenheim, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bruno Metz
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Ettenheim übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Ettenheim, den

Ettenheim, den

Bruno Metz
Bürgermeister

Bruno Metz
Bürgermeister

ANHANG 1

Sortimentsliste Ettenheim

Zentrenrelevante Sortimente

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, 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

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Kurzfristiger Bedarf

- Getränke (v.a. Großgebilde)
- Zoologischer Bedarf, Tiermöbel, Tiere, Tiernahrung, Tierpflegeartikel

Langfristiger Bedarf

- Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen, Tapeten, Rollläden und Markisen, Gitter, Rollos
- Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Büromaschinen, Büroorganisationsmittel
- Matratzen
- Sanitärbedarf, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Küchen und Kücheneinrichtungen
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Kamine, Kachelöfen, Herde, Haushaltstechnik, Elektroeinbaugeräte
- Elektrogroßgeräte, Leuchten und Lampen, Computer und Zubehör
- Pflanzen und Zubehör, Pflege-Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartenbedarf und Gartengeräte, Gewächshäuser, Holz, Pflanzen, Sämereien
- Campingartikel, Sportgeräte (i.d.R. großteilig), ergänzende Funktionsartikel, Outdoorartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör, Surfboards
- KFZ- und Motorräder, Mopeds, KFZ-, Motorradzubehör, Maschinen und Werkzeuge, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Antennen- Satellitenanlagen
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Kinderzubehör (z.B. Kindermöbel, Kinderwagen, Autokindersitze)
- Waffen, Angler- und Jagdbedarf

ANHANG 2

Darstellung der geltenden Lärmpegelbereiche

Bebauungsplan "Gewerbe- und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Radackern Süd" in Ettenheim

- flächenhafte Darstellung der resultierenden Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (2016) in 6,0 m Höhe über Gelände;
- oben: auf Grundlage der Lärmeinwirkung "tags"
- unten: zum Schutz des Nachtschlafs

