

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

## "Großflächiger Lebensmittelmarkt Stoelcker-Areal" - 1. Änd.

der Stadt Ettenheim (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

*Die Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planfassung sind kursiv dargestellt*

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

---

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel"- "SO"**

(§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- 1.1.1 Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes und der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben sowie von ergänzenden Einrichtungen in untergeordnetem Umfang.
- 1.1.2 Im gesamten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel" *ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.571 m<sup>2</sup> sowie der für diesen Betrieb notwendigen Nebenanlagen zulässig.*
- 1.1.3 Alle im Sondergebiet zulässigen Nutzungsarten sind nur zulässig, sofern der von der jeweiligen Betriebsfläche abgestrahlte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) die im Zeichnerischen Teil für das jeweilige Teilgebiet eingetragenen Werte (tags/nachts) nicht übersteigt.
- 1.1.4 *Non-Food-Sortimente-Sortimente (incl. Drogerieartikel) sind auf einer Fläche von max. 15 % der zulässigen Verkaufsfläche zulässig.*
- 1.1.5 *Darüber hinaus sind Schank- und Speisewirtschaften auf einer Fläche von max. 50 m<sup>2</sup> zulässig.*

*1.1.4 und 1.1.5 alt entfallen (Definition Nutzungen)*

### 1.1.6 Die Sortimentsliste Ettenheim ist zu beachten

#### **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 Kucheneinrichtungen
- 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*

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

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

- 2.1.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt mit Eintrag im Zeichnerischen Teil.
- 2.1.2 Die im Zeichn. Teil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

- 2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Plangebiet gemäß § 18 BauNVO durch Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. "Zeichnerischen Teil").
- 2.2.2 Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:
  - Für die Bestimmung der Wandhöhe gilt als untere Bezugshöhe das vorhandene Gelände in der Mitte der zur Otto-Stoelcker-Straße orientierten Gebäudeseite.
  - Die Wandhöhe wird definiert als das auf der Mitte der zur Otto-Stoelcker-Straße orientierten Gebäudeseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachaußenhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand eines Gebäudes. Bei Versprüngen in der Dachfläche gilt das größte Maß.
  - Die Firsthöhe wird bestimmt als das auf der Mitte der Giebelseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberer Bezugspunkt. Bei Versprüngen in der Dachfläche gilt das größte Maß.
- 2.2.3 Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Aufzüge, *Schallschutzwände* u. ä. darf die festgesetzte Wandhöhe ausnahmsweise 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)

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel" wird die mit "a" bezeichnete abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind hier mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge von Gebäuden wird mit maximal 68 m festgelegt.

### **4 Flächen für Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des B-Planes auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unzulässig sind sie auf den ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

### **5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

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

- 5.1 *Stellplätze und Garagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche mit Ausnahme der Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen u.a. zulässig.*

### **6 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 festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Bioplan Bühl durchzuführen.*

#### **6.1 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung (VM 1)**

*Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze sowie das Entfernen der Wand- bzw. Dachverkleidung, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August). Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.*

*Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen müssen die Fäll- und Rodungsarbeiten erst nach einer Frostperiode bestehend aus wenigstens drei Frostnächten, besser zwei Frostperioden, in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchgeführt werden, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar.*

*Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen oder einer Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.*

#### **6.2 Maßnahmen für Mauereidechse (VM 2 bzw. CEF 1)**

*Zum Abfangen der Mauereidechsen ist eine Maßnahmenkombination aus Hand- und Schlingenfang anzuwenden. Um den Fangerfolg des Schlingenfanges zu erhöhen, werden ab Mitte März engmaschig Reptilienbretter auszubringen. Ergänzend sind Gefäße als Lebendfallen in den Boden einzugraben, welche jeweils am Folgetag des Ausbringens kontrolliert werden und gefangene Tiere auf die Ersatzfläche verbracht werden. Das Abfangen und Umsetzen muss ab Ende der Saison 2021 erfolgen.*

#### **6.3 Maßnahmen für Haussperling (VoM 1)**

*Es ist eine Nisthilfe in Form eines Sperlingskoloniehäuses anzubringen. Diese ist vor Beginn der Baufeldräumung in mindestens drei Metern Höhe am bestehenden Gebäude aufzuhängen.*

*Der Kasten ist jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten, zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen, u.a. Entfernen von Nestern.*

#### **6.4 Naturschutzfachliche Bauüberwachung**

*Eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, ist zur Überwachung, Begleitung und Überprüfung der Baumaßnahmen einzurichten.*

*Der Zeitplan der Baumaßnahmen mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung abzustimmen.*

## **7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **7.1 Eingrünung**

Innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot mit der Kennzeichnung "E1" sind mindestens 35 % der Flächen mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern (max. Endhöhe 2,50 m) gemäß der Artenliste im Anhang zu bepflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen anzuordnen.

Die restlichen Flächen sind mit standortgerechten Bodendeckern sowie mit niedrigen standortgerechten Gehölzen (max. Endhöhe 0,80 m) zu bepflanzen.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. *Bei Abgang ist ein entsprechender Ersatz zu erbringen.*

### **7.2 Begrünung von Stellplatzanlagen**

Auf privaten Stellplatzanlagen ist je angefangenen fünf Stellplätzen bei einzeiliger Anordnung und je angefangener acht Stellplätze bei doppelzeiliger Anordnung mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 18/20; 3xv.) gemäß der Artenliste im Anhang in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und mit einem Gras-/Kräutergemisch anzusäen sowie zu unterhalten.

6.3 alt *entfällt (Fassadenbegrünung)*

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

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

*Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ist entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Bioplan Bühl durchzuführen.*

### **8.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme des Artenschutzes (CEF 1 – Mauereidechse)**

#### **Ersatzlebensraum - Anlage**

*Auf dem städtischen Flurstück Nr. 11535, ungefähr 200 Meter südlich des Eingriffsbereiches entlang des Ettenbachs ist in einer Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> ein Ersatzlebensraum herzustellen.*

*Insgesamt sind auf der Fläche trockenmauerartige Strukturen anzulegen, eventuell auch kleine Steinriegel (siehe Karte 3 im Gutachten). Diese bestehen aus jeweils zwei bis drei übereinander liegenden Steinreihen. Die untere Reihe wird in ein nährstoffarmes Substrat eingebettet. Die Steine selbst sollten eine unterschiedliche Größe in einer Abmessung von 40 bis 80 cm haben. Die genaue Lage dieser Strukturen, aber auch die genaue Beschaffenheit der Maßnahmenbereiche wird vor Ort durch die naturschutzfachliche Bauüberwachung vorgegeben.*

***Pflege der Maßnahmenfläche***

*Da auf der Fläche eine Gehölzsukzession eintreten kann, ist eine Pflege erforderlich. Dies gilt auch für den eher als Fettwiese zu charakterisierenden Gründlandbereich.*

***Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen inklusive Monitoring***

*Eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), ist einzurichten. Der Zeitplan der Baumaßnahmen ist mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung abzustimmen.*

*Nach der Bauphase ist ein mehrjähriges Monitoring anzuschließen. Es umfasst eine Gesamtkontrolle der Eidechsenhabitats mit Populationsabschätzung in den Jahren 1, 2 und 5 nach Fertigstellung der Lebensraumverbessernden Maßnahmen (Monitoring). Je nach Ergebnis dieses Monitorings sind weitere Lebensraumverbessernde Maßnahmen sowie eine Fortsetzung des Monitorings bis zu zehn Jahren erforderlich. In diesem Zusammenhang zählt auch eine fotografische Dokumentation der Flächenentwicklung.*

*Hierzu sind in den einzelnen Jahren jeweils mindestens fünf Begehungen zur Kontrolle in der festgesetzten Fläche für die Maßnahmen bei entsprechenden geeigneten Jahres- und Tageszeiten durchzuführen. Dabei ist anhand der Gesamtanzahl der nachgewiesenen Eidechsen sowie der Nachweisdichte abzuschätzen, wie sich bekannte Populationszahlen auf den Maßnahmenflächen entwickeln.*

## **Anhang zu den Festsetzungen unter Punkt 7:**

---

Die nachfolgenden Straucharten sowie Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

### Gebietsheimische Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Liguster*	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen*	Euonymus europaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball*	Viburnum opulus
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata

Die mit \* gekennzeichneten Sträucher / Bäume sind giftig.  
Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

### **Stellplatzbäume**

*Zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der Stellplatzanlagen sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK-Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.*

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



## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **§ 74 LBO**

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### *1.1.1 alt entfällt (Fassadengestaltung)*

#### **1.1 Dachform**

1.1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

1.1.2 Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen.

#### **1.2 Dachneigung**

1.2.1 Die zulässige Dachneigung ist durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

#### **1.3 Dacheindeckung**

1.3.1 Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune Farbtöne sowie Graustufen zulässig.

1.3.2 Für die Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Schiefer bzw. Materialien zulässig die diesen im Erscheinungsbild gleichkommen. Unzulässig sind insbesondere Bitumenschindeln sowie Eindeckungen aus Kunststoffen sowie glasierten oder spiegelnden Materialien.

1.3.3 Ausgenommen von den voranstehenden Einschränkungen sind Oberflächen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.3.4 Für untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben oder Gebäudevorsprünge sind zusätzlich Metalleindeckungen und Glas zulässig.

#### **1.4 Werbeanlagen**

1.4.1 Art, Form, Größe, Lage, Anordnung, Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen.

1.4.2 Werbeanlagen mit wechselndem, beweglichem, blinkendem oder laufendem Licht sind nicht zulässig. Ebenso sind Anlagen, die über die Traufe oder das Dach hinausragen, unzulässig.

## **2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorzonen**

Die nicht bebauten bzw. durch Stellplätze genutzten Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Stellplätze.

### **2.2 Gestaltung befestigter Flächen**

2.2.1 Die befestigten Flächen sind unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange auf ein Minimum zu beschränken.

2.2.2 Zufahrten zu Stellplätzen und die Stellplätze selbst sind soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## **3 Beleuchtung**

3.1 *Für die Beleuchtung des gesamten Parkplatzes sind insektenfreundliche Außenanlagen, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Leuchtdioden (LED) zu verwenden sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht überschreiten.*

---

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### **1 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

#### **1.1 Grundwasserschutz**

Bauen im Grundwasser

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

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

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.

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

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

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.

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

## 1.2 Altlasten

Im östlichen Randbereich (Flst.Nr. 8468) des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde im Rahmen der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" eine Altlastverdachtsfläche erhoben.

Hierbei handelt es sich um den Altstandort "Ehem. Sägewerk Schwarz", Obj.Nr. 02741

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Historischen Erhebung wurde der Altstandort bei einer Vorklassifizierung am 25.06.1997 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Beweisniveau BN 0 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes "Grundwasser" in "A = Ausscheiden und Archivieren" eingestuft.

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

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten/ altlastverdächtige Flächen bekannt.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen oder sonstiges auffälliges Aushubmaterial (z. B. Hausmüll) angetroffen, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

## 1.3 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

## 1.4 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.

## 1.5 Bodenschutz

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

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

### Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigen 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 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.

## **2 Hinweis des Landratsamts Ortenaukreis – Eigenbetrieb 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 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

### **Abfallwirtschaftssatzung**

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis.

### **3 Hinweise des RP Stuttgart, Abt. 8 – Landesamt für Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde 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, Ref. 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.

### **4 Hinweis des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

#### **4.1 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wald und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ing.-Büro empfohlen. Auf DIN 4020 "Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke" wird hingewiesen.

### **5 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.

### **6 Nachbarrecht**

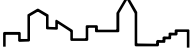
Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

## 7 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.

Freiburg, den 27.04.2021

Ettenheim, den .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**   
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

.....  
Planer

.....  
Metz, Bürgermeister