

## Schriftliche Festsetzungen

Fertigung: .....

Anlage: .....

zur 2. Änd. des Bebauungsplans "Vorderer Geisberg" Blatt: .....

der Gemeinde Schuttertal, Ortsteil Schweighausen

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

### Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Hinweis: Zur besseren Übersichtlichkeit wurden die Änderungen, die sich aus der 2. Änderung des B-Plans ergeben **gelb** markiert. Alle weiteren Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Mischgebiet- "MI und MI 2"

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

1.1.1 Innerhalb der als Mischgebiet ausgewiesenen **Flächen (MI und MI 2)** sind die nach § 6 Abs. 2 BauGB zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

#### Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

#### Unzulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

1.1.2 Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO für das Mischgebiet (MI)

Um eine unzulässige Lärmeinwirkung durch die Nutzung des Mischgebietes auf die schutzbedürftige Nachbarbebauung (geplantes künftiges WA) auszuschließen, müssen für das festgesetzte Mischgebiet die Werte für den IFSP, die im "Zeichnerischen Teil" so festgesetzt sind, eingehalten werden. Das Gutachten Nr. 3509/814 vom 26.03.2004 ist Bestandteil des B-Planes.

**1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet- "GEE 1, GEE 2"**

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

1.2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebieten - GEE 1 - sind nur solche gewerblichen Betriebe und Anlagen zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Um eine unzulässige Lärmeinwirkung durch die Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE2 auf die schutzbedürftige Nachbarbebauung (geplantes künftiges WA) auszuschließen, müssen für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet GEE2 die Werte für den IFSP, die im "Zeichnerischen Teil" so festgesetzt sind, eingehalten werden. Das Gutachten Nr. 3509/814 vom 26.03.2004 ist Bestandteil des B-Plans.

1.2.3 Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE 1, GEE 2 - ausgewiesenen Flächen sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

1.2.4 Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE 1, GEE 2 - ausgewiesenen Flächen sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

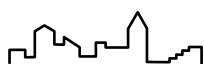
1.2.5 Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE 1, GEE 2 - ausgewiesenen Flächen sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig als Laden und Verkaufsstelle in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Andere Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, wie voranstehend unter 1.3.1 beschrieben,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Einzelhandelsbetriebe nur als Laden oder Verkaufsstelle im unmittelbaren betrieblichen Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben, sofern diese dem Betrieb in Bezug auf Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.



Unzulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **2.1 Höhenlage baulicher Anlagen**

- 2.1.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für die unterschiedlichen Teilgebiete des Bebauungsplans als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. "Zeichnerischen Teil").
- 2.1.2 Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im GEE 1 werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:
- Für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen (WH/FH) der bergseitigen Wandhöhe im Teilgebiet GEE 1 ist die untere Bezugshöhe jeweils die Straßenoberkante (Höhe der Fertigdecke) der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche. Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, auf der Straßenbegrenzungslinie.
  - Für die Bestimmung der talseitigen Wandhöhen im Teilgebiet GEE 1 ist die untere Bezugshöhe jeweils das hergerichtete Gelände nach Abschluss der Baumaßnahme. Zu messen ist in der Mitte der talseitigen Gebäudeseite.
  - Die Wandhöhe wird definiert als das auf der Mitte der zur angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche 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 maßgebenden Gebäudeseite gilt jeweils das größte Maß.
- 2.1.3 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird in den Teilgebieten MI und **MI 2** und GEE 2 durch Planeinschrieb als Obergrenze der Wandhöhe in Metern über NormalNull (NN) festgesetzt.
- Die "Wandhöhe" (WH) ist an der Schnittlinie der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen. Bei Versprüngen in der Fassade gilt jeweils das größte Maß.
- 2.1.4 In den Teilgebieten GEE 1 und GEE 2 darf bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (First) die tatsächliche Wandhöhe der jeweiligen baulichen Anlage um maximal 5,0 m übersteigen.
- 2.1.5 Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. darf die festgesetzte Wandhöhe in den Teilgebieten MI, **MI 2**, GEE 1 und GEE 2 ausnahmsweise überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

### **3 Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

3.1.1 In den Teilgebieten MI, GEE 1 und GEE 2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig.

3.1.2 Im Teilgebiet MI 2 sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.1.3 Stellplätze sind in den Teilgebieten MI und GEE auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

### **4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die mit "V" gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsfläche dürfen durch Zufahrten zu den anliegenden Grundstücken unterbrochen werden.

### **5 Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

### **6 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### **6.1 Verkehrslärm**

Bezüglich der Landesstraße L 103 sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu gehören schützenswerte Nutzungen, Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen. 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 und in Wohnungen und Büroräumen ist die DIN 4109 (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) zu beachten.

Abstand zum Fahr- bahnrand L 103	maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegel- bereich	Luftschall- dämmwert 1	Luftschall- dämmwert 2
ca. 0 – 2 m	71 – 75 dB(A)	V	43 dB	40 dB
ca. 2 – 7 m	66 – 70 dB(A)	IV	40 dB	35 dB
ca. 7 - 15 m	61 - 65 dB(A)	III	35 dB	30 dB
ca. 15 –23 m (30 südl.)	56 - 60 dB(A)	II	30 dB	30 dB
ca. 30 - 41 m (südl.)	bis 55 dB(A)	I	30 dB	- dB

Luftschalldämmwert 1: von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.

Luftschalldämmwert 2: von Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlichem

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

## 6.2 Betriebslärm

6.2.1 Um eine unzulässige Lärmeinwirkung durch die Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE2) und Mischgebietes auf die schutzbedürftige Nachbarschaft (geplantes künftiges WA) auszuschließen, müssen für das Mischgebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE2 südlich der L 103 die Werte für den IFSP, die im "Zeichnerischen Teil" so festgesetzt sind, eingehalten werden.

6.2.2 Neben der Festsetzung der Werte für den IFSP dürfen an potentiell schutzbedürftigen Einwirkungsorten innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans die jeweils maßgeblichen Immissionswerte der TA Lärm nicht überschritten werden.

### 6.2.3 Bauliche Schallschutzmaßnahmen

Um die Schallausbreitung im Freigelände in die in nördlicher und nordwestlicher Richtung gelegene Umgebung zu behindern, muss der Betrieb auf Flst.Nr. 253 von Motorkettensägen innerhalb einer schalldämmenden, u-förmigen Teilkapsel erfolgen, deren Öffnung nach Südost orientiert ist. Die Schalldämmung der die Teilkapsel bildenden Wandelemente müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_{w,R}^1 \geq 25$  dB aufweisen. Außerdem müssen die Kapselwände innenseitig eine schallabsorbierende Oberfläche aufweisen; es wird ein bewerteter Schallabsorptionsgrad von  $a_w \geq 0,7$  gefordert.

### 6.2.4 Organisatorische Schallschutzmaßnahmen

Sofern der Betrieb von Motorkettensägen auf Flst.Nr. 253 ausschließlich in der festgesetzten Teilkapsel erfolgt, muss eines der drei Tore in der talseitigen Fassade der Werkhalle ständig geschlossen gehalten werden.

6.3 Das Gutachten Nr. 3509/814 vom 26.03.2004 des Ingenieurbüros ISW ist Bestandteil des Bebauungsplans.

## 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 7.1 Feldgehölzinsel

Auf der Ausgleichsfläche im Nordosten des Planungsgebietes ist im Anschluss an den Geisbach eine Feldgehölzinsel anzulegen und dauerhaft zupflegen.

Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze gemäß der Artenliste im Anhang, anzupflanzen. Die Feldgehölzinsel ist stufig aufzubauen und die Außenränder sind unregelmäßig zu gestalten. An den Außenrändern ist ein Wildkrautsaum anzulegen und auch im Innern sind Flächen mit Gräsern und Kräutern vorzulassen.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimalige Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (Ende Juli bzw. September). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

### 7.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen für Flst. Nr. 82 / MI 2

*Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Vorderer Geisberg" sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung vom 11.01.2021 erstellt von Bioplan Bühl durchzuführen.*

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

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung von Gehölzen, 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), damit keine Nester und Gelege von Boden- und Gebüschbrütern zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von *Fledermäusen* sind die Fäll- und Rodungsarbeiten sowie der Abriss der Schuppen außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frosträchten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

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

### **Erhalt von Obstbäumen (VM 2)**

Der Apfelbaum und der Birnbaum, die sich auf Flst. Nr. 82 befinden und nicht von dem Bauvorhaben betroffen sind, sind zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz auf dem Grundstück zu leisten.

### **Vermeidung von Lichtemissionen (VM 3)**

Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen auf die lokale *Fledermauspopulation* beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden. Daher muss auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.

Beleuchtungsquellen müssen den maximal möglichen Abstand zum umliegenden Offenland aufweisen. Zudem wird eine Steuerung über Bewegungsmelder empfohlen.

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **8.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Die vorhandenen Obstbäume im Bereich der nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu erhalten, gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

### **8.2 Private Grünfläche**

Auf der privaten Grünfläche nördlich des eingeschränkten GEE1 sind standortgerechte, einheimische niedrige Gehölze sowie Bodendecker anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind in 30% der Fläche Sträucher zur Eingrünung des Gewerbegebietes zu setzen. Dabei ist das ausgewiesene Leitungsrecht entsprechend zu beachten.

Innerhalb der Privaten Grünfläche sind Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von maximal 2,5 m Höhe zulässig.

### **8.3 Innere Durchgrünung**

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes sind je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum und fünf Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei kann die Begrünung der Stellplätze sowie der privaten Grünfläche (Pkt. 8.2) mit angerechnet werden.

## 8.4 Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf den Stellplatzanlagen (Gewerbegebiet) ist je angefangene fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum, gemäß Artenliste im Anhang, in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## 9 Zuordnung landespflegerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

### 9.1 Landespflegerische Maßnahmen

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 7.1, 8.2, und 8.4 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

### 9.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen für Flst. Nr. 82 / MI 2

*Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG - CEF-Maßnahmen zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Vorderer Geisberg" sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung vom 11.01.2021 erstellt von Bioplan Bühl durchzuführen.*

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF 1 und CEF 2) werden den Eingriffen, die durch die Bebauung auf Flst. Nr. 82 entstehen, zugeordnet.

#### Nisthilfen für Vögel (CEF 1)

Auf Flurstück Nr. 82 innerhalb der B-Planänderung oder in den nahegelegenen Gehölzbeständen sind jeweils zwei Kästen, insgesamt 6 Nistkästen, nachfolgender Art katzen- und mardersicher aufzuhängen.

- Für *Meisen*-Arten sind Nisthöhlen, z.B. von Schwegler Nisthöhlen 2M oder 1B, mit unterschiedlicher Größe des Einflugloches von 2,8 bzw. 3,2 cm Durchmesser zu verwenden.
- Für den *Star* empfiehlt sich die Starenhöhle 3S.

Die Kästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit (ab Oktober) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen, u.a. ist Nistmaterial zu entfernen.

#### Ersatzquartiere für Fledermäuse (CEF 2)

Die Nistkästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit (ab Oktober) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen, u.a. sind alte Nester zu entfernen.

Zur Überbrückung sind insgesamt fünf Fledermauskästen (Rundkästen) ebenfalls an den zukünftigen Habitatbäumen aufzuhängen. Diese aufzuhängenden Fledermauskästen sind jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten, auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und ggf. zu reinigen



sowie einmal jährlich im Zeitraum von Mitte Mai bis Mitte August auf Besiedlung zu kontrollieren. So werden die lokalen Populationen mittelfristig durch das Entstehen neuer Quartiermöglichkeiten unterstützt.

Folgende Kastentypen (u.a. der Firma Schwegler) werden empfohlen:

- 2 x Fledermaushöhle 2F (mit doppelter Vorderwand)
- 2 x Fledermaushöhle 2FN (speziell)
- 1 x Kleinfledermausflachkasten 1FF.

Diese aufzuhängenden Fledermauskästen sind jährlich während der Wintermonate zu reinigen und auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

## 10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Planungsgebiet ist entlang der nordöstlichen Grenze im Bereich der privaten Grünfläche ein Leitungsrecht - Ir 1 (Stromversorgung) zugunsten des Überlandwerks Mittelbaden ausgewiesen.

## 11 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Die Landwirtschaftsflächen sind als Grünland zu bewirtschaften. Der vorhandene Gehölzbestand im Böschungsbereich ist bei der Bewirtschaftung zu berücksichtigen und entsprechend zu pflegen.

## Anhang zu den Festsetzungen unter Punkt 4:

### Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie vergleichbare Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

#### Heimische Bäume

##### Großkronige Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides <sup>1</sup>
Stieleiche	Quercus robur

##### Mittelgroße bis kleinkronige Bäume

Bruchweide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eibe	Taxus baccata
Mehlbeere	Sorbus aria
Salweide	Salix caprea
Stechpalme	Ilex aquifolium
Vogelkirsche	Prunus avium
Zitterpappel	Populus tremula

#### Heimische Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus*
Schlehe	Prunus spinosa
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Bei Hecken sind mindestens zehn verschiedene Arten zu verwenden.

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

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obsthochstämme alter Kultursorten soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Fassadengestaltung

Für die Gestaltung der Fassade sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.

#### 1.2 Dachform

1.2.1 Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Reine Pultdächer sind unzulässig.

1.2.2 Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die beiden Gebäudeteile in der Höhe max. um 1,5 m und in der Länge um insgesamt max. 4,0 m voneinander abweichen.

#### 1.3 Dachneigung

1.3.1 Die zulässige Dachneigung ist durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Die Angabe erfolgt in Grad alter Teilung.

1.3.2 Im Mischgebiet ist bei Garagen, Carports und Nebengebäude eine Unterschreitung der im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Dachneigung zulässig. Die Dachneigung muss dabei jedoch mindestens 15° aufweisen.

1.3.3 Im MI 2 ist bei Garagen, Carports, Nebengebäuden sowie untergeordneten eingeschossigen Anbauten auch ein Flachdach zulässig, wenn dieses begrünt wird.

#### 1.4 Dacheindeckung

1.4.1 Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune Farbtöne zulässig.

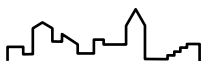
1.4.2 In den Teilgebieten GEE 1 und GEE 2 sind zusätzlich schwarze und graue Farbtöne sowie metallische Farbtöne zulässig.

1.4.3 Die Verwendung von grellen und kräftigen Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

1.4.4 Für die Dacheindeckung sind nur Tonziegel oder Materialien zulässig die diesen im Erscheinungsbild gleichkommen. Unzulässig sind insbesondere Bitumenschindeln sowie Eindeckungen aus Kunststoffen sowie glasierten Materialien.

1.4.5 In den Teilgebieten GEE 1 und GEE 2 sind zusätzlich Metalleindeckungen zulässig. Diese müssen stumpfe, matte Oberflächen aufweisen.

1.4.6 Für Gauben oder Gebäudevorsprünge sind im Mischgebiet ausnahmsweise Metalleindeckungen sowie für Wintergärten oder ähnliches Glas zulässig.



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

1.4.8 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig. Ausgenommen davon sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u. ä.

## 1.5 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

1.5.1 Im Mischgebiet (MI und MI 2) sind Dachaufbauten nur als Satteldachgauben, Dreiecksgauben oder Schleppegauben zulässig. Der Abstand der Gauben zur Außenwand muss jeweils mindestens 1,0 m betragen. Der First der Dachgaube muss mindestens 0,75 m unter dem Hauptfirst des Daches liegen.

1.5.2 Dachflächenfenster sind im Mischgebiet (MI und MI 2) nur mit einer Größe von maximal 1,20 m<sup>2</sup> je Fenster zulässig.

1.5.3 Im Mischgebiet (MI und MI 2) muss der Abstand von Dacheinschnitten zur Giebelwand mindestens 2,0 m betragen. Dacheinschnitte dürfen maximal bis 0,5 m unter den Hauptfirst reichen und müssen mindestens 0,5 m über der tatsächlichen Wandhöhe der jeweiligen Gebäudeseite liegen.

1.5.4 Eine Kombination von Dachgauben und Dacheinschnitt auf der gleichen Dachseite ist im Mischgebiet unzulässig.

1.5.5 Im Mischgebiet (MI und MI 2) dürfen Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte in der Summe ihrer Breiten Zweidrittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

## 1.6 Werbeanlagen

1.6.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

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

1.6.3 Im gesamten Baugebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem, beweglichem, blinkendem oder laufendem Licht nicht zulässig. Ebenso sind Anlagen, die über die Traufe oder das Dach hinausragen, unzulässig. Werbeanlagen an den Gebäuden sind 1,0 m unterhalb der Traufkante bzw. dem oberen Abschluss der Wand anzubringen.

## 2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

## 2.2 Gestaltung befestigter Flächen

Die erforderlichen befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken, wie Zufahrten, Stellplätze u. ä. sind in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä., auszuführen.

## 3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird für das gesamte Plangebiet auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

## 4 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das erforderliche Rückhaltevolumen ist in Form von Retentionszisternen (bewirtschaftbare Zisternen mit einem Retentionsvolumen von je ca. 12 m<sup>3</sup>) zur Verfügung zu stellen und das Niederschlagswasser ist dann gedrosselt dem Oberflächengewässer zuzuleiten.

Die Drosselwassermenge der einzelnen Zisterne beträgt dabei ca. 5 l/s.

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### 1 Fernmeldeanlagen

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

### 2 Kabeltrassen

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

### 3 Grundwasserschutz

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

#### 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 Auftriebsicherheit zu erbringen.

#### Hangdruckwasser

Im Planungsgebiet ist grundsätzlich mit Hangdruckwasser und Stauwasser zu rechnen.

### 4 Niederschlagswasser

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

### 5 Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden (Erdaushubmaterial) 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 § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

## 6 Bodenschutz

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

### Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

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

- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) 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.



- Zugangswege, 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 Bodenfunde**

- 8.1 Bei Bodenfunden, Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).
- 8.2 Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befindet sich das Kulturdenkmal Bergstraße 56, Flst.Nr. 65: Bildstock, dat. 1767 am Sockel, auf Laterne Kreuz, roter Sandstein.

An der Erhaltung des o.g. Kulturdenkmals besteht öffentliches Interesse.

## 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, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen 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 Baugrund

Nördlich der L 103 bilden laut Angabe des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit und Zusammensetzung über Grundgebirge den Baugrund. Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten.

Südlich der L 103 steht Hangschutt über Grundgebirge an. Bei tiefen Einschnitten in den Hang sollte Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro eingeholt werden.

Freiburg, den 11.01.2021 LIF-FEU-ba

Schuttertal, den .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

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

.....  
Planer

.....  
Matthias Litterst, Bürgermeister

 188Sch01.docx