

---

**03**

**Planungsrechtliche Festsetzungen,  
Hinweise**

**zum**

**Bebauungsplan  
einschließlich örtlicher Bauvorschriften**

**„Obere Meierbündt“, Langhurst**

13.06.2017

Projekt: 1626

Bearbeiter: M.Sc. T. Müller, Dipl.-Ing. D. WieseHügel

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
<b>3. Bauweise .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>5. Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen .....</b>	<b>3</b>
<b>6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>7. Zahl der Wohnungen.....</b>	<b>4</b>
<b>8. Öffentliche Verkehrsfläche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Straßenbegrenzungslinie.....</b>	<b>4</b>
<b>9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....</b>	<b>4</b>
<b>10. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser .....</b>	<b>4</b>
<b>11. Grünfläche .....</b>	<b>4</b>
<b>12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>5</b>
12.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	5
12.2 Durchlässigkeit von Zäunen .....	6
12.3 Aufschüttungen .....	6
12.4 Außenbeleuchtung .....	6
12.5 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken .....	6
12.6 Sicherung des Oberbodens.....	6
12.7 Gebäudebestandteile aus Metall.....	6
12.8 Versiegelungsgrad .....	6
12.9 Dachbegrünung .....	6
12.10 Räumung des Baufensters außerhalb der Vogelbrutzeit .....	7
<b>13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....</b>	<b>7</b>

<b>HINWEISE .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Baustellennebenflächen .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr.....</b>	<b>8</b>
<b>3. Bodenfunde und Denkmalschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>4. Baugründung.....</b>	<b>8</b>
<b>5. Altlasten und Bodenschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>6. Auffüllungen .....</b>	<b>9</b>
<b>7. Grundwasser und Gewässerschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>8. Umgang mit Regenwasser.....</b>	<b>12</b>
<b>9. Beleuchtung und Elektrische Anlagen .....</b>	<b>13</b>
<b>10. Abfallbehälter .....</b>	<b>13</b>

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossigkeit, der maximalen Wandhöhe (WHmax) und der maximalen Firsthöhe (FHmax) in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO beschriebenen Anlagen bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche überschritten werden.

Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern ohne Staffelgeschoss. Bei Flachdächern ohne Staffelgeschoss ist die maximale Wandhöhe für die maximal zulässige Höhe maßgebend.

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt die Oberkante des Rohfußbodens des Staffelgeschosses als oberster Bezugspunkt der Wandhöhe. Staffelgeschosse sind Geschosse, die gegenüber darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen. Die Grundfläche der Staffelgeschosse darf maximal 80 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse betragen.

Der obere Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut des Firstes bzw. die Oberkante Attika bei Flachdächern mit Staffelgeschoss.

Als unterer Bezugspunkt für die maximalen Höhen gilt die Höhenlage der Straßenachse der das Grundstück erschließenden Straße auf Höhe der Grundstücksmitte. Sofern ein Grundstück mehrere erschließende Straßen besitzt, gilt als unterer Bezugspunkt der Mittelwert der wie oben beschriebenen berechneten Bezugspunkte.

Garagen, Carports und Nebenanlagen (siehe Punkt 5 und 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen) sind jeweils bis zu einer max. Firsthöhe von 5,0 m zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Flachdach sind jeweils bis zu einer max. Wandhöhe von 3,0 m zulässig. Der definierte obere bzw. untere Bezugspunkt gilt entsprechend.

Doppelhäuser sind mindestens 2-geschossig zu errichten.

Die maximale Höhe darf durch technische Anlagen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher, Antennen, Aufzüge) um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist und die technischen Anlagen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen. Der Abstand zum Dachrand ist bei Garagen, Carports und Nebenanlagen freibleibend.

### **3. Bauweise**

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

- o offene Bauweise =  
offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO
  
- a abweichende Bauweise = einseitige Grenzbebauung  
Das Hauptgebäude muss auf der seitlichen, nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, außer die überbaubare Grundstücksfläche definiert einen davon abweichenden Bereich.

a<sup>1</sup> abweichende Bauweise = Kettenhausbebauung

Das Hauptgebäude muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Garagen sind an die südliche Grundstücksgrenze und an das Hauptgebäude anzubauen.

#### **4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO,

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Hauptfirstrichtung im zeichnerischen Teil festgesetzt und entspricht der Richtung des Doppelpfeils. Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

#### **5. Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der zu erschließenden Straße und der hinteren Baugrenze zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Tiefgaragen auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Mit der Garageneinfahrtsseite sowie der Carporteinfahrtsseite ist ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der zu erschließenden Straße einzuhalten.

#### **6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

## 7. Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## 8. Öffentliche Verkehrsfläche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentliche Verkehrsfläche, die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der jeweiligen Zweckbestimmung, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.

## 10. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 11. Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt:

### **Quartierspark**

Zulässig sind wegbegleitende Grünflächen inklusive Pflanzungen, Rad- und Fußwegführungen, Spielplatzanlagen mit entsprechenden Geräten, Rückhaltemulden und Trafostationen.

### **Abstandsgrün**

Zulässig sind Grünflächen inklusive Pflanzungen und Rückhaltemulden.

## **12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **12.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

#### **Schaffung eines Ersatzhabitates für Zauneidechsen**

Ein Teil von Flurstück 6501 wird als Habitat für die Zauneidechse aufgewertet. Das entsprechende Gebiet befindet sich in enger räumlicher Nähe zu dem geplanten Baugebiet und ist - nach der unten beschriebenen Aufwertung - aufgrund seiner naturräumlichen Eigenschaften als Lebensraum für die Zauneidechse deutlich besser geeignet als die derzeit besiedelte Fläche.

Durch die größere Entfernung zur Siedlung wird sich zudem der Prädatorendruck durch Katzen erheblich verringern.

Hierfür werden vor Beginn der Abfänge 7 Reisigbündel als Habitat für die Tiere ausgebracht. Die Bündel bestehen aus jeweils min. 1 m<sup>3</sup> locker aufgeschichtetem Holz und Reisig und werden zum Schutz gegen Durchwachsen von Brombeeren o.ä. auf Gummimatten geschichtet. Die Reisigbündel werden in räumlicher Nähe in einem Abstand von 5 – 10 m zueinander aufgestellt.

Zur Schaffung und Pflege eines geeigneten Habitates um die Reisigbündel wird die Fläche zweimal jährlich gemäht. Die erste Mahd findet im Zeitraum zwischen 20. Mai und 20. Juni, die zweite Mahd zwischen 20. August und 20. September statt. Die Mahd erfolgt in einem Radius von 7 – 10 m um die Reisigbündel, so dass die Fläche den Mindestansprüchen der Tiere von 150 m<sup>2</sup> genügt und im besten Fall übertrifft. (siehe saP)

#### **Erwerb von Ökopunkten – Nasswiesenregeneration aus Goldrutenbrache und Röhrchententwicklung an einem Tümpel in den „Neuen Matten“**

Nach der schutzgutbezogenen Bilanz (siehe Kapitel 7 Begründung Teil 2 Umweltbericht) entsteht durch das Vorhaben ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf von 550.474 ÖP. Dieser wird durch zwei der im bauleitplanerischen Ökokonto der Gemeinde Schutterwald geführten Maßnahmen in den „Neue Matten“, die sich bereits in Umsetzung befinden, erbracht. Die Maßnahmenfläche befindet sich westlich von Schutterwald-Langhurst auf Flurstück 6736, ist im Eigentum der Gemeinde Schutterwald, Ortenaukreis, im Oberrheinischen Tiefland und liegt im gleichen Naturraum wie der Eingriff. Auf einem Teil der Fläche (2,16 ha) wird eine Nasswiese aus einer Goldrutenbrache durch Schröpfschnitte und ein angepasstes Mahdregime regeneriert. Im zweiten Teil der Fläche (0,43 ha) wurden die Ufer des Tümpels abgeflacht und ein Ufer-Schilfröhricht entwickelt. Durch die Entfernung von Sukzessionsgehölzen wurde die volle Besonnung des Kleingewässers sichergestellt und bietet nun ein für Amphibien geeignetes Laichgewässer.

## **12.2 Durchlässigkeit von Zäunen**

Sämtliche Zäune im Geltungsbereich sind so zu errichten, dass sie für Kleinsäuger und Reptilien durchgängig sind, z. B. durch Verwendung von Maschendrahtzaun o. ä.

## **12.3 Aufschüttungen**

Für Aufschüttungen sind autochthone Materialien (Boden aus der Umgebung) zu verwenden.

## **12.4 Außenbeleuchtung**

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung und für Werbeanlagen sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und insektendichte Lampengehäuse zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

## **12.5 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken**

Die Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist kleintier- und vogelsicher zu gestalten. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm groß sein.

## **12.6 Sicherung des Oberbodens**

Auf Abgrabungsflächen ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Aushub abzuschleppen und zu lagern. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

## **12.7 Gebäudebestandteile aus Metall**

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Zink, Blei, und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

## **12.8 Versiegelungsgrad**

Ebenerdige unbelastete PKW-Stellplätze und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Unter-/Oberbau und Belag zu versehen (Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster, o.ä.).

## **12.9 Dachbegrünung**

Alle Dachflächen mit Neigung bis zu 15° sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

## 12.10 Räumung des Baufensters außerhalb der Vogelbrutzeit

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnittarbeiten zur Räumung des Baufeldes sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht vom 1. März bis 30. September.

## 13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im zeichnerischen Teil wird eine Lärmschutzwand als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit einer Höhe von 3,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Lärmschutzwand gilt die Höhenlage der Straßenachse der angrenzenden Straße „Bahnhofstraße“.

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind zum Schutz vor störenden Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Schalltechnischen Untersuchungen von RS-Ingenieure, vom 27.03.2017 erforderlich.

Innerhalb der Baugebiete sind die Lärmpegelbereiche II, III, IV und V gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zeichnerisch festgelegt. Das entsprechende Planzeichen bildet dabei den Verlauf der Isophone der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. der entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ab. In den hierdurch gebildeten Teilflächen der Baugebiete gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer.

Der Schutz vor störenden Verkehrsgeräuschen ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden der geplanten Bebauungen gemäß DIN 4109 vorzusehen. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Lärmpegelbereiche dimensioniert werden.

Schlafräume, die Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) zur Nachtzeit ausgesetzt sind, müssen eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erhalten.

Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung von RS-Ingenieure, vom 27.03.2017.

Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

# HINWEISE

## 1. Baustellennebenflächen

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs aber außerhalb von Maßnahmenflächen erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

## 2. Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Gemeinde Schutterwald und des Landkreises Ortenaukreis über Wasserversorgung, die Entwässerung, die Müllabfuhr und die Vergnügungsstätten sind zu beachten.

## 3. Bodenfunde und Denkmalschutz

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/2083599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## 4. Baugründung

Zur Klärung der Standsicherheit von baulichen Anlagen im Planungsgebiet wird eine ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse und Betreuung der Gründungsmaßnahmen empfohlen.

## 5. Altlasten und Bodenschutz

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt werden.

Im Falle eines unwahrscheinlichen Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist kontaminierter Boden fachgerecht zu entsorgen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

## 6. Auffüllungen

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveaueingleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingstoffe mit Produktstatus) dürfen nach Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

## 7. Grundwasser und Gewässerschutz

Hinweise aus dem Merkblatt Bebauungsplan vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

### Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes kann dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes nur ausnahmsweise zugestimmt werden. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des

Grundwassers zu besorgen ist. Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Bau- maßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand ein- greift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers dar- stellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmun- gen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässeränderungen 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.

Die Werte für die Grundwassermessstellen sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

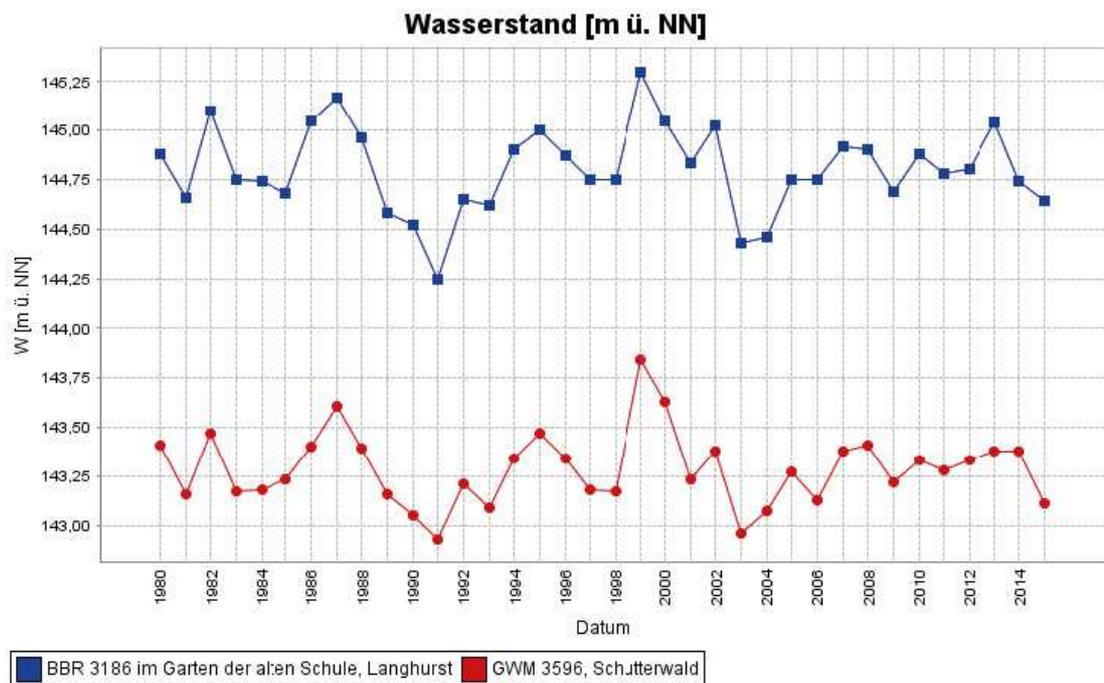


Abb. 1: Grundwasserstand Minimum, Quelle: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/lubw> Abgerufen am 20.10.2016

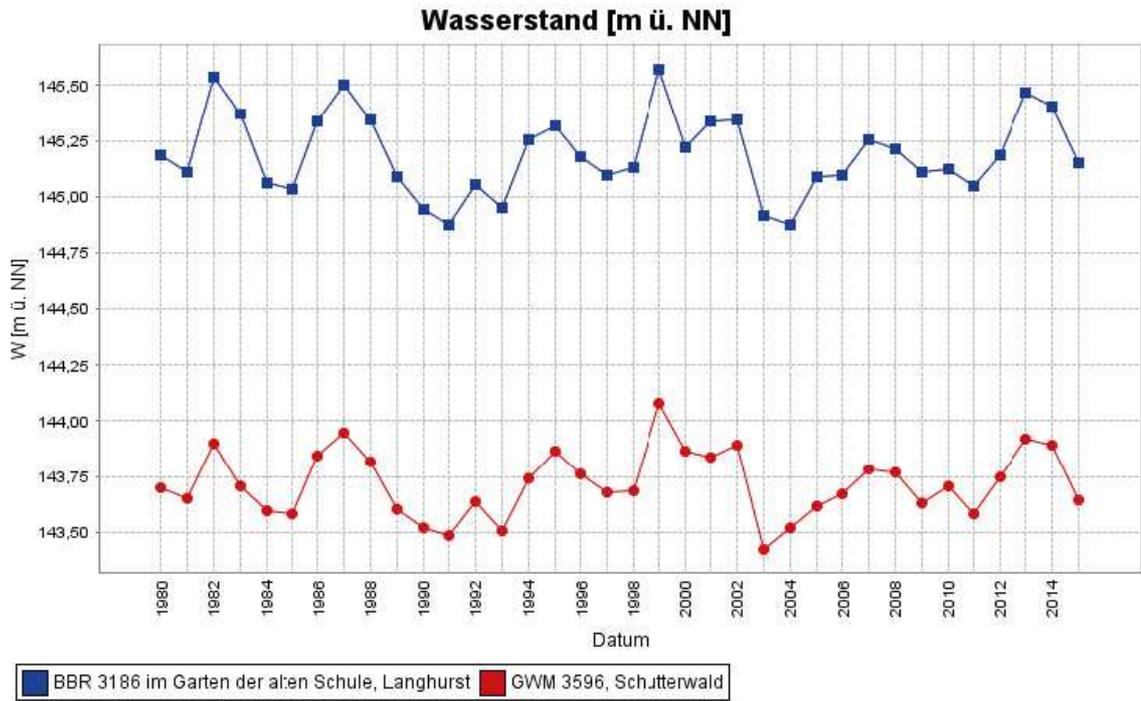


Abb. 2: Grundwasserstand Mittelwert, Quelle: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/lubw> Abgerufen am 20.10.2016

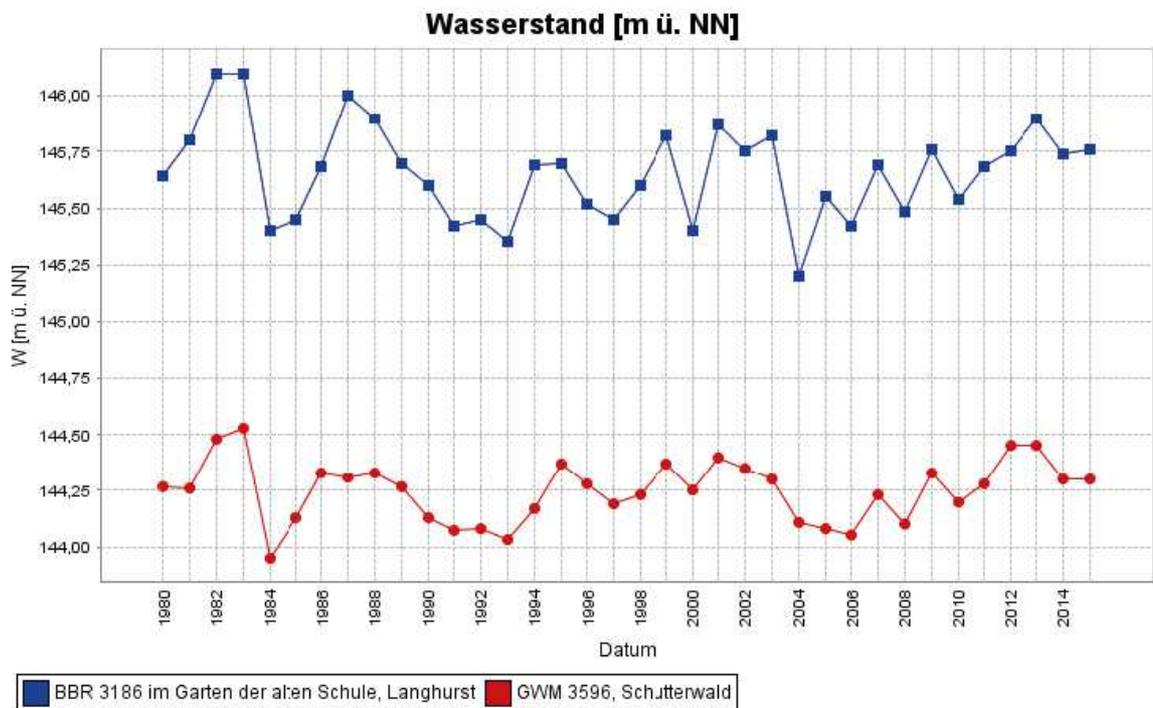


Abb. 3: Grundwasserstand Maximum, Quelle: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/lubw> Abgerufen am 20.10.2016

## Hochwassergefährdete Bereiche

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserrisikobereichen und ist somit als Gebiet ohne erforderliche Schutzmaßnahmen einzustufen (siehe Abb.: 4).

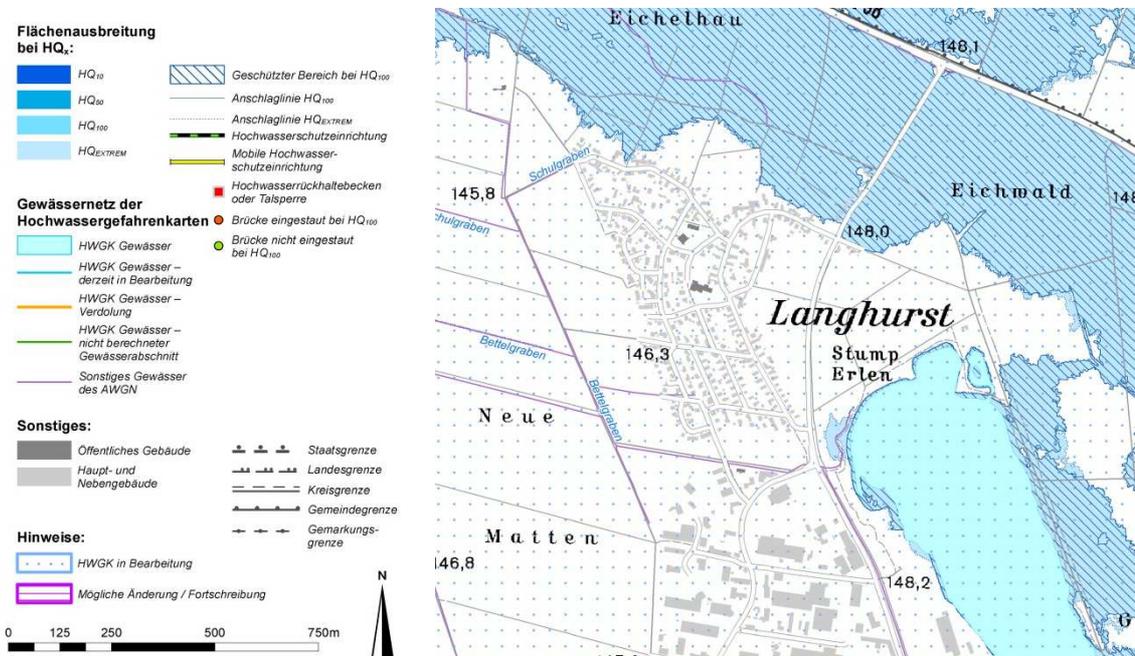


Abb. 4: Überflutungsflächen bei HQ 10, 50, 100, EXTREM, Quelle: [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) Abgerufen am 20.10.2016

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Südlich des Ortskerns Schutterwald ist das Wasserschutzgebiet (WSG) Schutterwald mit teilweise Zone II und III abgegrenzt.

## 8. Umgang mit Regenwasser

Gemäß Rundschreiben des Landratsamtes Ortenaukreises vom 08.07.2005, an alle Kommunen- und Abwasserverbände im Ortenaukreis hat sich ein geänderter Umgang mit der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung in der Bauleitplanung ergeben. Danach bleibt die verbindliche Vorgabe bestehen, die verschiedenen Möglichkeiten der Versickerung im Rahmen der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung- soweit aufgrund der Geologie möglich - vollständig auszuschöpfen.

Nach der Einschätzung der Firma Ingenieurgesellschaft Kärcher GmbH & Co. KG Institut für Geotechnik, welche den Baugrund des geplanten Neubaugebiets untersucht hat, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Es ist daher eine Regenrückhaltung für das Neubaugebiet vorzusehen.

## 9. Beleuchtung und Elektrische Anlagen

Straßenbeleuchtungskörper mit Leitungen, Verteilerschränke für die Elektrische- und Telekommunikationsversorgung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind gemäß § 126 BauGB auf den privaten Grundstücken zu dulden.

## 10. Abfallbehälter

Die Abfallbehälter sind zur Abholung so zu platzieren, dass keine Behinderung der Verkehrsflächen erfolgt. Im Bereich der Stichstraßen sind hierfür die ausgewiesenen Müllsammelplätze zu nutzen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schutterwald, .....

.....  
Bürgermeister Martin Holschuh