

# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

## 1. Änd. "Süße Matten"

mit Örtlichen Bauvorschriften

### der Stadt Ettenheim, OT Altdorf

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Gewerbegebiet- "GE"

(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

##### 1.1.1 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG sind,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
4. je Grundstück maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,



1.1.2 Unzulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Anlagen für kirchliche und kulturelle und soziale Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Hotels und sonstige Beherbergungsbetriebe
5. Ferienwohnungen jeglicher Art
6. Gemäß § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß nachfolgender Sortimentsliste (aus „Zentrenkonzept Einzelhandel Ettenheim“ 08/2010) im Plangebiet unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren aus dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich auf einer Fläche von nicht mehr als 10 % und max. auf 250 m<sup>2</sup> der Produktionsfläche möglich.

innenstadtrelevante Sortimente
<b>kurzfristiger Bedarf</b>
– 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
<b>mittelfristiger Bedarf</b>
– 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 und Sanitätsbedarf
– Sportbekleidung und -schuhe
<b>langfristiger Bedarf</b>
– 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
Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2010

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



**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN****§ 74 LBO****1 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 1.1 Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung durch ein nicht auf dem jeweiligen Grundstück ansässigen Betrieb bzw. für ein Sortiment, das keinen Bezug zur Hauptnutzung des Betriebes hat ist unzulässig.

Voraussetzung für die Zulässigkeit von Werbeanlagen, dass sich mind. ein Betriebsgebäude auf dem Grundstück befindet.

**Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen bzw.  
Örtliche Bauvorschriften werden nicht festgesetzt.**

**Deren Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 BauGB.**

**Auf die Hinweise bezüglich des entlang des Kapuzinergrabens erforderlichen Gewässerrandstreifen (Nr. 4), zu Altlasten bzw. Altstandorten (Nr. 8), zur im Norden und Westen erforderlichen Abschirmhecke (Nr. 10) sowie zum Artenschutz (Nr. 15) insbesondere im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes wird verwiesen, die im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens entsprechend zu beachten sind.**



# HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

## 1 Fernmeldeanlagen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom AG Offenburger 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

Grundwasserstand (entsprechend Geotechn. Bericht KLC vom 11.08.2008 zum B-Plan „Auf den Süßen Matten“)

Mittlerer Grundwasserstand: ca. 161,80 m ü.NN

Höchster Grundwasserstand: ca. 163,00 m ü.NN

Vorläufiger Bemessungswasserspiegel ca. 166,30 m ü.NN

Bei Grundwasserhochständen herrschen im Plangebiet gespannte Grundwasserhältnisse.

Die aktuellen Grundwasserstände sind im Rahmen des Kenntnissgabe- bzw. des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Die Daten können über das Informationssystem UDO der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) angerufen werden.

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

### Bauen im Grundwasser

- 3.1.1 Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern bzw. Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen nur Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.



### **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.

## **4 Gewässerrandstreifen**

Im Rahmen der Baugenehmigung muss entlang des Kapuzinergrabens, der von Nord nach Süd durch das Planungsgebiet verläuft, entsprechend § 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg vom 03.12.2013 ein Gewässerrandstreifen von beidseitig 5 m, gemessen ab Böschungsoberkante freigehalten werden.

## **5 Niederschlagswasser**

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

Das gleiche gilt für das Merkblatt "Bebauungsplan" (Stand März 2010) des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz .

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW sind zu beachten.

## **6 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, Arbeitsgruben 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.



## 7 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 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 i.d.R. mit wasserundurchlässigen Belägen 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.

**8 Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich nach Angaben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis 10 Altstandorte :

**1. Industrie- und Gewerbestandort „GWSF Fa. Lohoff“, Industriestraße 10, Flst.- Nr. 2429/6, Obj.- Nr. 05002**

Die Fläche wurde nach Durchführung von Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen am 17. Juni 1994 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf dem Beweismiveau „BN 5“, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden – Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“, Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (Neubebauung, Entsiegelung, Nutzungsänderung, Abriss) ist jedoch über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

**2. Altstandort „Schreinerei Thome“, Industriestraße 14, Flst.-Nr. 2450/1, Obj.-Nr. 02660**

Die Zimmerei wurde von 1987 bis 1993 betrieben.

Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen wurde der Altstandort am 25. Juni 1997 bewertet und auf Beweismiveau „BN 1“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes „Grundwasser“ in

„A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft. Dies bedeutet, die Flächen scheiden aus der Altlastenbearbeitung aus und werden beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert.

Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

### **3. Altstandort „Gipser- und Stukkateurbetrieb“, Industriestraße 13, Flst.-Nr. 2429/1, Obj.-Nr. 06716**

Das Gewerbe wurde von 1974 bis 2009 betrieben.

Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen wurde der Altstandort am 25. Juni 1997 bewertet und auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes „Grundwasser“ in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft. Dies bedeutet, die Flächen scheiden aus der Altlastenbearbeitung aus und werden beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert.

Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

### **4. Altstandort „Pelzreinigung Fa. Profi-Clean“, Industriestraße 6, Flst.-Nrn. 2720 und 2731, Obj.- Nr. 01082**

Die Grundstücke wurde nach Durchführung von Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen am 21. März 2006 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf dem Beweisniveau „BN 5“, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“, Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (Neubebauung, Entsiegelung, Nutzungsänderung, Abriss) ist jedoch über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung).

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

### **5. Altstandort „Elektroapparatebau Martin“, Industriestraße 3, Flst.-Nrn. 2711/1, 2711/2 und 2711/3, Obj.- Nr. 02658**

Das Gewerbe wurde von 1956 – 1988 betrieben.

Der Altstandort wurde auf Grundlage von Ergebnissen einer „Orientierenden Untersuchung“ (Technische Altlastenerkundung) bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 25. Januar 1999 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 2“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ (Kriterium Entsorgungsrelevanz) eingestuft.

Eine Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

### **6. Altstandort „Schlosserei Brettschneider“, Industriestraße 11, Flst.-Nr.**



**2429/7, Obj.-Nr. 02659**

Die altlastenrelevante Nutzung fand von 1974 bis 2001 statt.

**7. Altstandort „Fabrik für Holzzuhregehäuse Ernst“, Industriestraße 20, Flst.-Nr. 2429/2, Obj.-Nr. 02661**

Die altlastenrelevante Nutzung fand von 1973 bis 1986 statt.

Die Altstandorte (1.6 und 1.7) wurden auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ sowie erfolgter Fortschreibung (1. Flächendeckende Historische Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis) bei einer verwaltungsinternen Bewertung am 29. November 2007 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf dem Beweismiveau „BN 1“, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“, Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ eingestuft. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (Neubebauung, Entsiegelung, Nutzungsänderung, Abriss) ist jedoch über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

**8. Altstandort „Eisen- und Metallbau Schmalzhaf“, Industriestraße 2, Flst.-Nrn. 2707 und 2708, Obj.-Nr. 02657**

Die altlastenrelevanten Nutzungen fanden von 1959 bis 2009 statt.

**9. Altstandort „Leichtmetallbau Fa. Schmalzhaf“, Industriestraße 15, Flst.-Nr. 2690, Obj.-Nr. 05903**

Die altlastenrelevante Nutzung fand von 1962 bis 2007 statt.

**10. Altstandort „Caravan- und Freizeitcenter Ernst“, Industriestraße 20, Flst.-Nrn. 2429/19, 2429/20, 3439/21 und 2429/22, Obj.-Nr. 06717**

Die altlastenrelevante Nutzung fand von 1973 bis 2008 statt.

Die Altstandorte (1.8-1.10) wurden auf der Grundlage von Erweiterten Historischen Erhebungen (ErHistEn) nach erfolgter 2. Fortschreibung der Flächendeckende Historische Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis bei einer Vorklassifizierung am 23. Oktober 2012 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweismiveau „BN 1“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „OU = Orientierende Untersuchung“ eingestuft.

Eine Einstufung in „OU = Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder künftig beeinträchtigt wird, wobei neben dem Schutz von Grundwasser vor kontaminiertem Boden auch der Schutz der Gesundheit von Menschen auf kontaminierten Flächen zu beachten ist.

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.

## 9 Denkmalschutz / Bodenfunde

Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Alle Maßnahmen und Erdarbeiten, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, sind im Vorfeld der Erschließung frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege im Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart, (per Post Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 200152, 73712 Esslingen, oder per Mail [abt8@rps.bwl.de](mailto:abt8@rps.bwl.de)) abzustimmen.

Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen kann durch Baggerschnitte die Ausdehnung der Siedlungsschichten und der Zerstörungsgrad der Befunde festgestellt werden. Auf der Grundlage dieser Voruntersuchungen kann geklärt werden, ob und in welchem Umfang gegebenenfalls flächige Untersuchungen unter anteiliger Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers im Anschluss durchgeführt werden müssen. Von diesen Voruntersuchungen hängt auch ab, ob eine Beteiligung im Einzelgenehmigungsverfahren erforderlich ist.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.,ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

## 10 Immissionsschutzstreifen /Abschirmhecke

Hinweis des Amtes für Landwirtschaft beim Landratsamt Ortenaukreis:

Da innerhalb des Gewerbegebietes Wohnungen für Aufsichts- und Geschäftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind, ist zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln gegenüber Ackerkulturen ein Abstand von 10 m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mind. 1,5 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,7 m, reduziert werden kann. Der Immissionsschutzstreifen dient gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten.



## 11 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.

## 12 Nachbarrecht

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

## 13 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 Gebäudegestaltung und –konzeption ermöglicht werden.

## 14 Hinweise des Regierungspräsidiums, Landesamt für Geologie + Rohstoffe

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 15 Artenschutz

Auf das Vorkommen von Mauereidechsen, insbesondere im Nordosten des Plangebietes wird hingewiesen. Im Rahmen des weiteren Baugenehmigungsverfahrens müssen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt werden und bei nachgewiesenen Vorkommen ggf. Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) getroffen werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die aktuellen Habitate der Art erhalten werden und bei Baumaßnahmen gezielt auf das Vorkommen der Art Rücksicht genommen wird.

Auf die Ausführungen in der „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung“ zum Bebauungsplan "Süße Matten" des Büros Ö:konzept vom 20.10.2015 wird verwiesen, die dem rechtskräftigen B-Plan „Süße Matten“ beigefügt ist.

Hinweis des Amtes für Umweltschutz beim Landratsamt Ortenaukreis:

Aufgrund des Vorkommens der Mauereidechse sind bei allen baulichen Vorhaben frühzeitig die Aktivitätsbereiche zu erfassen, um ggf. geeignete Maßnahmen durchführen zu können, um Verbotstatbestände zu vermeiden. Ebenso sind Eingriffe in Gehölzbestände nur in der Zeit von Oktober bis Februar vorzunehmen.



Freiburg, den 11.03.2025 HOF

Ettenheim, den

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

.....  
Planer

.....  
Metz, Bürgermeister