

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

1. Änd. "Kenzinger Pfad"

mit Örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Endingen a.K.

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Die Festsetzungen beziehen sich nur auf die 1. Änd. des Bebauungsplanes

die Änderungen werden wie folgt dargestellt:

- Änderungen und Ergänzungen in *kursiv* bzw. **rot**
- wegfallende bzw. nicht von der Änd. betroffene sind ~~durchgestrichen~~
- Änderungen nach der 1. Offenlage sind *kursiv* bzw. **rot** und **fett** dargestellt

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - "WA"

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

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiete dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

1.1.4 Unzulässig sind

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.



~~1.2 Mischgebiet "MI"~~

(nicht von 1. Änd. betroffen)

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ, Geschossflächenzahl GFZ, Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse werden durch Eintragungen im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

*2.1.2 Die Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 3 + 4 BauNVO darf für Tiefgaragen, die zu mind. 80 % begrünt sind und weniger als 1,0 m aus der Erde **bezogen auf die Rohdecke der Tiefgarage** herausragen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. **Herangezogen werden dabei nur Teile von Tiefgaragen, die nicht durch Gebäude überbaut sind.***

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Traufhöhe

Die max. Traufhöhe beträgt: 7,50 m

Für die Berechnung der Traufhöhe gilt als Bezugspunkt:

Schnittpunkt** OK Straße Mitte Grundstück vor dem Gebäude **mit** Schnittpunkt Außenmauer/ OK Sparren. Bei Grundstücken, die an zwei Straßen angrenzen wird der Mittelwert festgesetzt. **Bei Grundstücken, die baurechtlich mittels einer Vereinigungsbaulast vereinigt sind, ist als Bezugspunkt die Mitte des Gesamtgrundstückes heranzuziehen.

Beim Pultdach gilt die niedrigste Trauflinie als Traufhöhe, die höchste Trauflinie als Firsthöhe.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Gauben, Dachreiter, Vorbauten, Rücksprünge und Wiederkehren (Querhäuser), sofern diese in ihrer Einzel- bzw. Gesamtbreite max. 75 % pro Dachseite betragen.

Die Traufhöhe des Attikageschosses wird nicht bei der Ermittlung der Traufhöhe herangezogen, sofern es umlaufend einschl. des Dachüberstandes um mind. 1,2 m zurückgesetzt ist. Dabei werden Treppenaufgänge und Fahrstühle bis insgesamt für eine Breite von max. 6,0 m nicht betrachtet.

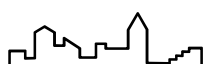
Die Höhe des jeweiligen Attikageschosses darf max. 4,0 m betragen. Es ist nur ein Attikageschoss möglich.

2.2.2 Firsthöhe

Die max. Firsthöhe beträgt: 14,00 m

Für die Berechnung der Firsthöhe gilt:

***Schnittpunkt** OK Straße Mitte Grundstück vor dem Gebäude **mit** OK Sparren*



2.2.3 Kellergeschosse

Kellergeschosse dürfen keine Vollgeschosse sein.

2.2.4 Sockelhöhe

~~Die Sockelhöhe beträgt für alle Gebäude mit 3 Vollgeschossen mindestens~~ 0,80 m

~~Für die Berechnung der Sockelhöhe gilt:~~

~~OK Straße Mitte Grundstück vor dem Gebäude/OK Kellerdecke.~~

~~Bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden wird keine Sockelhöhe festgesetzt.~~

2.2.5 Gründungstiefe

Die Gebäude dürfen grundsätzlich nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW = 173,2 müNN) gegründet werden (Unterseite Bodenplatte). Ausnahmen hiervon sind nur möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass

- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse entstehen und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Unter-/Oberlieger vorliegen und
- die Bauteile wasserdicht (weiße Wanne), grundwasserumlaufig, auftriebsicher und grundwasserverträglich sind.

2.3 **Gebäudebreite**

2.3.1 *Die Gebäudebreite beträgt maximal 13,50 m.*

2.3.2 *Die Gebäudebreite wird senkrecht zur Hauptfstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen. Der Bezug ist dabei der Hauptbaukörper ohne Vorbauten wie Balkone. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der Bezug freibleibend.*

2.3.3 *Die Festsetzung gilt nicht für Tiefgaragen.*

2.4 **Gebäudelänge**

2.4.1 *Die Gebäudelänge beträgt*

- bei Einzelhäusern max. 27,50 m.

- bei Doppelhäusern max. 14,00 m.

2.4.2 *Die Gebäudelänge wird parallel zur Hauptfstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen. Der Bezug ist dabei der Hauptbaukörper ohne Vorbauten wie Balkone. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der Bezug freibleibend.*

2.4.3 *Die Festsetzung gilt nicht für Tiefgaragen.*



3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 + 23 BauNVO)

- 3.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. *Es sind nur Einzel - oder Doppelhäuser zulässig.*
- 3.2 *Die Tiefgarage darf einschl. ihrer Zufahrten auf der gesamten Grundstücksfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.*

4 Nebenanlagen

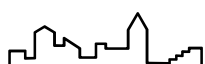
(§ 14 Abs. 1, 1a + 2 BauNVO)

- 4.1 Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen und einer Grundfläche von max. 3,00 m x 2,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Straßenflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
- 4.2 Gem. § 14 Abs. 1a und 2 BauNVO sind Niederspannungs-Verteilerschränke und Beleuchtungsmasten auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen zulässig.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den besonders ausgewiesenen Flächen für Garagen zulässig.
- 5.2 Stellplätze und Carports können auch auf den nicht überbaubaren Flächen angelegt werden. Mit Carports ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu den öffentlichen Flächen einzuhalten.
- 5.3 Die Zufahrt zu den Baugrundstücken, Stellplätzen, Garagen und Carports darf nicht über öffentliche Grün-, Mulden- oder Rigolenflächen erfolgen.
- 5.4 *Ab insgesamt 15 erforderlichen Stellplätzen pro Wohngebäude muss eine Tiefgarage errichtet werden. Dabei müssen mind. 75 % der erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen werden. Für nebeneinanderliegende Grundstücke ist eine gemeinsame Tiefgarage zulässig.*
- 5.5 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden. Ausgenommen hiervon ist der direkte Zugangsweg zum Hauseingang mit einer Breite von max. 1,50 m.



6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

(nicht von 1. Änd. betroffen)

- 6.1 Die im B-Plan gekennzeichneten Flächen sind mit einer Rasenansaat zu begrünen, bereichsweise werden Rigolen angelegt. Weitere Nutzungen sind nichtzulässig.

7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

(verschoben von Örtlichen Bauvorschriften)

- 7.1 Niederspannungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(nicht von 1. Änd. betroffen)

- 8.1 ~~Die im B-Plan gekennzeichneten Flächen sind mit einer Rasenansaat zu begrünen, bereichsweise werden Rigolen angelegt. Weitere Nutzungen sind nichtzulässig.~~
- 8.2 ~~Die im B-Plan gekennzeichneten Flächen sind mit einer Rasenansaat zu begrünen, bereichsweise werden Rigolen angelegt. Weitere Nutzungen sind nichtzulässig.~~

9 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Auf den Grundstücken *im nördlichen Teil des Plangebietes ist* auf den im „Zeichn. Teil“ gekennzeichneten Flächen (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen) ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Gebäudeaußenbauteilen sicherzustellen.
- 9.2 Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen richten sich nach der Zuordnung der jeweiligen Gebäudefassade zu den Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).
- 9.3 Die Gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink vom 17.09.2013 ist in der Anlage beigefügt. Die Dimensionierung der Maßnahmen hat demnach auf der Grundlage der ermittelten und in den Anlagen geschossweise grafisch dargestellten Zuordnung einzelner Teilflächen zum jeweiligen Lärmpegelbereich.



10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

(z.T. nicht von 1. Änd. betroffen bzw. bereits ausgeführt)

~~10.1 Der beigegefügte Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlich.~~

~~10.2 Die Kinderspielplätze sind mit einem strapazierfähigen Sportrasen zu begrünen. Die Randbereiche des Spielplatzes sind mit hochwüchsigen Bäumen zu bepflanzen~~

~~10.3 Im Bereich der straßenbegleitenden Grünflächen sind insgesamt 150 standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 cm) zu pflanzen.~~

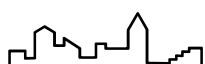
~~Bei den Pflanzungen sind die in der Artenliste im Anhang aufgeführten Gehölzarten zu verwenden.~~

10.4 Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

~~Bei den Pflanzungen der straßenbegleitenden Grünflächen sind nachfolgend aufgeführten Gehölzarten zu verwenden:~~

Elsbeere	Sorbus torminalis
Feld-Ahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Mispel	Mespilus germanica
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Speierling	Sorbus domestica
Zitterpappel	Populus tremula

Es dürfen nur Bäume aus regionaler Herkunft verwendet werden. Zuchtformen oder abweichende Farbvarianten erfüllen das Pflanzgebot nicht.



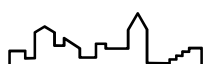
~~10.5 Im Bereich der straßenbegleitenden Grünflächen sind insgesamt 150 stand-ortgerechte Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 cm) zu pflanzen.~~

~~Bei den Pflanzungen sind nachfolgend aufgeführten Gehölzarten zu verwenden: Gehölze:~~

Elsbeere	Sorbus torminalis
Feld-Ahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Mispel	Mespilus germanica
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Speierling	Sorbus domestica
Zitterpappel	opulus tremula

~~Es dürfen nur Bäume aus regionaler Herkunft verwendet werden. Zuchtformen oder abweichende Farbvarianten erfüllen das Pflanzgebot nicht~~

10.6 Darüber hinaus ist beim Anlegen von oberirdischen Stellplätzen je 4 Stellplätze mind. 1 Laubbaum (Hochstamm, stu 12/14, 3xv) gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Bäume sind in die Stellplatzanlage zu integrieren und zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Dabei ist bezogen auf die Gesamtzahl der Stellplätze mind. 1 Baum je 4 Stellplätze erforderlich. Auf ausreichend dimensionierte Pflanzgruben und geeignete Bodenbedingungen (Humusgehalt) ist zu achten.



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

~~1.1.1 Flachdächer und Pultdächer sind nur bei ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern zulässig.~~

1.2 Dachneigung

1.2.1 Die Dachneigung beträgt

- bei Einzelhäusern 0 - 45°
- bei Doppelhäusern 0 - 45° *(siehe auch B 1.2.2)*
- bei Gebäuden mit Pultdächern 18 - 25°
- bei Garagen und Carports 0 - 32°

1.2.2 Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 38°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der in B 1.2.1 festgesetzten Grenzwerte zulässig, soweit zusammengebaute Doppelhäuser eine Dachneigung mit max. 3° Unterschied aufweisen.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben sind insgesamt bis zu einer Länge von *max. 75 % bis max. 7,50 m* der Trauflänge zulässig. Dabei darf die Trauflinie nur bis zu einer Breite von *max. 50 %* angeschnitten werden.

1.3.2 Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss sind in ihrer Gesamtbreite gegenüber denen des 1. Dachgeschosses um 50 % zu reduzieren und dürfen in der Höhe nicht höher als die des 1. Dachgeschosses sein.

1.3.3 Dachaufbauten (Gauben) über zwei Geschosse sind nicht zulässig.

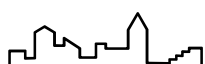
1.4 Dacheindeckung

1.4.1 Als Dacheindeckung wird im Allgemeinen Wohngebiet nur kleinformatisches Dachmaterial zugelassen.

1.4.2 Spiegelndes oder glänzendes Dachmaterial ist nicht zulässig, Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

1.4.3 Unbeschichtete Metalleindeckungen sind unzulässig.

1.4.4 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 8° müssen begrünt werden.



2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.2 Die Baugrundstücke sind im Zuge einer Bebauung auf Straßenniveau aufzufüllen.

2.3 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.

2.3 Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig.

2.4 Gestaltung befestigter Flächen

Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden. Ausgenommen hiervon ist der direkte Zugangsweg zum Hauseingang mit einer Breite von max. 1,50 m.

3 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedungen in Holz, Metall mit Heckeninterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m oder Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m verwendet werden. Dabei ist ein Sockel von max. 0,30 m Höhe über Straßenbegrenzung zulässig. Im Bereich der Straßeneinmündungen innerhalb des Planungsgebietes ist auf die Länge des Kurvenradius eine Gesamthöhe von max. 0,80 m zulässig.

3.2 Einfriedungen aus Kunststoff, Kunststoffummantelung oder Textilbespannung sind unzulässig.

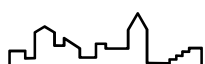
4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.1 Je Wohn*einheit* sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

4.2 Bei Gebäuden mit 10 und mehr Wohneinheiten sind zusätzlich 0,1 Stellplätze je Wohneinheit als Besucherstellplätze oberirdisch herzustellen.

4.3 Bruchanteile von erforderlichen Stellplätzen werden auf die nächsthöhere ganze Zahl aufgerundet.



5 Abstandsflächen vor Garagen

- 5.1 Bei der Berechnung von Wandflächen von Garagen und Nebenanlagen ist die spätere auf Straßenniveau aufgefüllte Geländehöhe zugrunde zu legen.

Bei Garagen, welche an außerhalb des Plangebietes verlaufende öffentliche Wege angrenzen, dürfen die Abstandsflächen nicht auf der öffentlichen Fläche nachgewiesen werden. Diese Wege werden im Zuge einer späteren Baulandumlegung entfallen.

6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

(z.T. nicht von 1. Änd. betroffen)

- 6.1 ~~Zur Ableitung des Oberflächenwassers sind innerhalb der erstmals zu bebauenden Grundstücke des MI-Gebietes Mulden-Rigolen-Elemente anzulegen und so weit wie möglich naturnah zu gestalten.~~

~~Die Mindeststärke der belebten Bodenschicht hat mind. 30 cm zu betragen. Die anzulegenden Mulden und Rigolen sind regelmäßig zu pflegen, um eine dauerhafte Versickerungsfunktion zu gewährleisten~~

~~Zur Bestimmung der Durchlässigkeit des Untergrundes hat die Stadt Endingen ein Gutachten beim Büro Klipfel u. Lenhardt Consult in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom 17. Juli 2013 ist in der Anlage beigelegt.~~

- 6.2 **Versickerung des Regenwassers von neu zu bauenden Straßen**

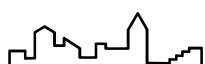
Die Rigolen sind entlang der Grünstreifen der Straßen anzuordnen. Der Grünstreifen über den Rigolen ist durchgängig mit einer Breite von ca. 1,90 m und einem Stichmaß von ca. 30 cm auszubilden. Im Bereich der vorgesehenen Baumstandorte ist die Mulde zu unterbrechen und auf Straßenhöhe hoch zu ziehen.

- 6.3 **Versickerung des Regenwassers von neu zu errichtenden Gebäuden**

Auf den privaten Grundstücken ist das Regenwasser über ein Mulden-Rigolen-System mit einer mindestens 30 cm mächtigen belebten Bodenschicht zu versickern. Die Versickerungsmulde ist auf dem privaten Baugrundstück anzulegen.

- 6.4 **Allgemeine Vorschriften zur Versickerung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von denen keine Wassergefährdung ausgeht (z.B. Dachflächen, Zufahrtswege, Mitarbeiterstellplätze) sollte dezentral breitflächig bzw. in einem Mulden-Rigolen-Element nach DWA-Arbeitsblatt 138 in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser beseitigt werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist. Die Versickerung muss auf dem zu bebauenden Grundstück erfolgen. Hierzu hat der jeweilige Grundstückseigentümer eine ausreichende Fläche bereitzustellen.



Die Herstellung eines Überlaufes an die öffentliche Kanalisation ist nicht möglich.

Bei der Versickerung sollte die Mächtigkeit des Sickerraumes nach DWA-Arbeitsblatt 138 mindestens 1 m, bezogen auf den Grundwasserstand MHW, betragen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Die Zuleitungen zu den Sickerflächen sollten möglichst oberflächlich angelegt werden.

Sickerschächte und Rigolen ohne Muldenversickerung sind nicht erlaubt. Der direkte Kurzschluss der Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter durch Bodenaustausch ist ebenfalls nicht erlaubt.

Auf Flächen, bei denen ein Altlastverdacht besteht, ist zur Versickerung des Oberflächenwassers die Zustimmung bzw. Genehmigung der Fachbehörde erforderlich.

Als Planungsgrundlage empfehlen wir die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der Landesanstalt für Messungen, Umwelt und Naturschutz (LUBW). Diese bieten eine komprimierte Zusammenfassung der fachlichen und rechtlichen Grundsätze zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten. Sie stehen auf der Internetseite der LUBW zum Download zur Verfügung (www.lubw.baden-wuerttemberg.de).

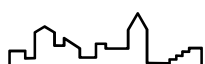
Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch das Bauamt der Stadt Endingen abgenommen werden.

Ebenso ist rechtzeitig der Bau der Versickerungsanlagen bei der Stadt Endingen zur Prüfung anzumelden.

Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Stadtverwaltung aufzubewahren.

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutzwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenschicht (Rasenflächen, bepflanzte Mulden) zu versickern. Hierzu ist die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 zu beachten.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Landratsamt - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Grundwasserstände

Im Plangebiet liegt der höchste Grundwasserstand (HHW) bei 174,4 m NN. Bauliche Anlagen unterhalb des HHW sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) beträgt 173,2 m NN (Höhensystem DHHN12, Statuszahl 130).

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt das Einbringen eines Baukörpers unter MHW eine Gewässerbenutzung dar und ist ohne Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich unzulässig.

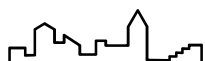
Ausnahmen hiervon sind nur möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass

- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse entstehen und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Unter-/Oberlieger vorliegen und

die Bauteile wasserdicht (weiße Wanne), grundwasserumläufig, auftriebssicher und grundwasserverträglich sind.

1.2 Bodenschutz - Allgemeine Bestimmungen

- 1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 2 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 4 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.



- 1.3 Bodenschutz - Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
1. Der für geplanten Grünanlagen und Grabeflächen benötigter Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
 2. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
 3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
 4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
 5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

1.4 Abfallrecht

Hinweise des Landratsamtes, Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz zum Thema Abfallrecht

1. Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.
2. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.

Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.



In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

3. Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.

Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

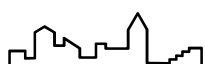
4. Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten.

Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

5. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamtes Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

Hinweise des Landratsamtes Emmendingen / Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

1. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Nr. 40, S. 1739) in Kraft getreten am 24. Oktober 2015. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.
2. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
3. Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot nach Abschnitt 2 Kreislaufwirtschaft §§ 7 und 8 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
4. Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar. Die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlage, in Verbindung mit Erlass vom 10.08.2004, Az.: 25-8982.31/37 und dem Vermerk vom 12.10.2004, Az.: 258982.31/37, zuletzt verlängert durch Erlass vom 10.12.2013, Az.: 25-8982.31/103 behalten bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung, längstens jedoch bis 31.12.2017 ihre Gültigkeit.



Hinweis: Grundwasserabstände sind immer vom Grundwasserhöchststand (HHW) anzunehmen. Beim Einbau von mineralischen Abfällen in der Zuordnungseinbauklasse (Z) 1.2 soll der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand in der Regel mindestens 2 m betragen (bei Z 1.1 min. 1 m).

Der Einbau von Z 2-Material ist zu dokumentieren.

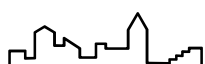
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen (Vermischungsverbot) entsprechend § 9 KrWG mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

4. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen. Aushub- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.
5. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten Böden ist unzulässig.
6. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.
7. Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.
8. Auf die Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen weisen wir hin.

Hinweis der Unteren Wasserbehörde zu Starkregenereignissen

Aufgrund der prognostizierten Zunahme von Starkregenereignissen muss damit gerechnet werden, dass es auch zu Niederschlagsereignissen kommen kann, die über dem Bemessungszufluss für Mulden-Rigolen-Elementen liegen. Bei solchen Niederschlagsereignissen kann es unter Umständen zu einem ungeplanten Einstau der Betriebsgebäude oder anderer Flächen kommen.

Auf eine mögliche Überflutungsgefahr infolge von Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine starkregenangepasste Bauweise (z.B., Schutz bei Lichtschächten, Türen etc.) wird hingewiesen.



2 Hinweise des RP Stuttgart – Ref. Landesdenkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

- 2.1 Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienststelle Freiburg (Tel.: 0761/208-3570; gertrud.kuhnle@rps.bwl.de), ist vier Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten zu unterrichten. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

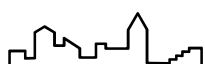
Sollten bei der Durchführung der Erdarbeiten und zukünftiger Baumaßnahmen archäologische oder Befunde entdeckt werden, so ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) 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, Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3 Hinweise des geologischen Landesamtes

- 3.1 Bei etwaigen Fragen im Zuge der weiteren Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.2 Hinweis darauf, dass sich das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Sandlöss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit befindet.

4 Hinweis des Landratsamtes - Gesundheitsamt

- 4.1 Bei Neupflanzungen oder bei Ersatz überalterter Bestände sind allergenarme Gewächse zu wählen, vor allem keine Birken, Erlen oder Hasel.
- 4.2 Bei der Erstellung von Regenwasserzisternen ist auf eine strikte Trennung zwischen Trink- und Brauchwasser zu achten. Der Betreiber einer solchen Anlage muss sich gegenüber der Gemeinde schriftlich verpflichten, dass er zwischen der separaten Brauchwasserleitung und der Trinkwasserleitung keine Verbindung herstellt und dass er jederzeit eine entsprechende Kontrolle zulässt. Etwaige Wasseruntersuchungen, die zu einer Überprüfung notwendig sein können, gehen zu Lasten des Betreibers der Brauchwasserversorgungsanlage.
- 4.3 Aus Gründen des Gesundheitsschutzes ist ein Eintrag von Pflanzenschutzmitteln zu vermeiden.



5 Grundstücksentwässerung

Allgemein:

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch das Bauamt der Stadt Eendingen abgenommen werden.

Ebenso ist rechtzeitig der Bau der Versickerungsanlagen bei der Stadt Eendingen zur Prüfung anzumelden.

Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Stadtverwaltung aufzubewahren.

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutzwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

Die Dichtigkeit der Leitungen ist mittels Druckprüfung nachzuweisen.

Schmutzwasser allgemein

Alle häuslichen Abwässer aus dem Satzungsbereich sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Eendingen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes "Breisgauer Bucht" in Forchheim abzuleiten.

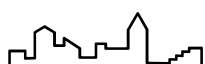
Betriebliche Abwässer

Betriebliche Abwässer sind nach den anerkannten Regeln der Technik vor der Einleitung in die öffentliche Kanalisation (Schmutzwasserkanal) in bauaufsichtlich zugelassenen Abwasseranlagen zu behandeln. Bei der Überprüfung der Kapazität des Schmutzwasser aufnehmenden Kanals ist die Einleitung von betrieblichem Abwasser zu berücksichtigen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen richten sich nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

6. 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.



Freiburg, den 02.02.2022
geändert 08.02.2023
14.06.2023
13.12.2023

Endingen a.K., 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

