

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Fertigung: ...

Anlage:

Blatt:

zum Bebauungsplan

1. Änd. "Spengler Süd"

mit örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Forchheim a.K.

(Landkreis Emmendingen)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

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 ~~durchgestrichen~~

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

~~Der räumliche Geltungsbereich des Baugebiets wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan und textliche Ergänzung~~

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 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.
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen



1.1.2 *Unzulässig sind:*

1. *Gartenbaubetriebe,*
2. *Tankstellen.*

1.2 Dorfgebiet - "MD"

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

Zulässig sind:

1. Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden B`Nutzungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
2. sonstige Wohngebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
4. *Tankstellen,*
5. *Gartenbaubetriebe.*



2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse, GRZ und GFZ

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude darf *vom Bezugspunkt* ~~von der natürlichen Gelände-~~höhe bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m

2.2.2 *Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:*

- *Für die Berechnung der Traufhöhen (TH) gilt als Bezugspunkt:*

OK Straße Mitte Grundstück vor dem Gebäude mit dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem OK Sparren bzw. bis zum oberen Abschluss der Außenwand eines Gebäudes (z.B. Attikageschoss).

Bei Grundstücken, die an zwei Straßen angrenzen wird der Mittelwert gebildet.

- *Bei Pultdächern darf die höhere Traufhöhe max. 2,0 m über der niedrigen liegen.*
- *Die Traufhöhe der Hauptaußenwand wird herangezogen bei versetzten Pultdächern, sofern der Versatz mind. 4,0 m gegenüber der Hauptaußenwand zurückversetzt ist.*
- *Im Plangebiet gilt die festgesetzte Traufhöhe nicht für Vorbauten, Rücksprünge und Widerkehren (Querhäuser), sofern diese in ihrer Gesamtbreite pro Dachseite weniger als 50 % gegenüber der Außenwand vor- oder zurückspringen und nicht mehr als 1,5 m gegenüber der Außenwand vor- oder zurückspringen.*



2.3 Gebäudelänge

~~2.3.1 Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens bei eingeschossigen Gebäuden 9 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m betragen.~~

~~2.3.2 Hausgruppen und Doppelhäuser sind bis zu 30 m Baulänge zulässig.~~

3 Bauweise

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

3.1 Im Plangebiet wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt, es sind Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen zulässig.

~~3.2 Die Grenzabstände betragen bei Wohngebäuden mindestens 4 m, bei sonstigen erhöhen sich diese auf 6 m Flächen für Nebenanlagen~~

~~3.3 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden~~

4 Flächen für Nebenanlagen

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

4.1 Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1, 1a + 2 BauNVO sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

~~4.2 Nebengebäude außer Garagen haben mit dem Wohngebäude eine bauliche Einheit zu bilden~~

5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Sichtfelder

Bei den im Bebauungsplan dargestellten Flächen mit "S" (Sichtdreieck) bezeichnet, dürfen Einfriedungen usw. höchstens 80 cm Höhe haben.

6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

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

6.1 Garagen, Stellplätze und Carports sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Mit Garagen ist ein Mindestabstand von 3,0 m, mit Carports ist mit allen Bauteilen ein Mindestabstand von 0,50 m zu den öffentlichen Flächen einzuhalten.



7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 7.1 Auf den Grundstücken ist pro 200 m² Grundfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

Bei den Pflanzungen sind nachfolgend aufgeführte Gehölzarten zu verwenden:

Gehölze:

Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Obstgehölze (Hochstamm)	<i>Verschiedene Sorten</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

1.1.1 *Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen ist durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.*

Sie beträgt 0 - 35°

~~- für Gebäude mit 3 Vollgeschossen 20 - 35°~~

~~- bei Gebäuden mit Pultdach max. 20°~~

~~1.1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden~~

~~1.1.3 Bei Doppelhäusern muss die Dachneigung stets die gleiche sein. Material und Farbe für die Dacheindeckung ist der vorhandenen Bebauung anzupassen. Ausnahme die mit MD und GE im Bebauungsplan bezeichneten Gebiete.~~

1.1.4 *Bei Doppelhäusern und Hausgruppen beträgt die Dachneigung 30°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der im "Zeichn. Teil" festgesetzten Grenzwerte (sowie der vorgenannten Ausnahme) zulässig, soweit zusammengebaute Doppelhäuser bzw. Hausgruppen eine Dachneigung mit max. 3° Unterschied aufweisen.*

1.1.5 *Bei allen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen müssen Flachdächer bis 8° begrünt werden sofern sie nicht als dem Haupthaus funktional zugeordnete Terrasse genutzt oder mit Photovoltaik belegt werden. Für Carports sind zusätzlich unbegrünte Flachdächer zulässig.*

1.2 Dacheindeckung

1.2.1 *Als Dacheindeckung ist nur kleinformatiges Dachmaterial zulässig. Ausgenommen davon sind Solardachziegel, diese dürfen in großformatigen Abmessungen verlegt werden.*

1.2.2 *Unbeschichtete Metalleindeckungen sind unzulässig.*

1.3 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

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



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 Schotter- und Steingärten

Schotter- und Steingärten sind unzulässig.

2.3 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 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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



4 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 4.1 *Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von denen keine Wassergefährdung ausgeht (z.B. Dachflächen, Zufahrtswege, Mitarbeiterstellplätze) muss 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.*
- 4.2 *Die Herstellung eines Überlaufes an die öffentliche Kanalisation ist nicht möglich.*
- 4.3 *Bei der Versickerung muss die Mächtigkeit des Sickerraumes nach DWA-Arbeitsblatt 138 mindestens 1 m, bezogen auf den Grundwasserstand MHW, betragen.*
- 4.4 *Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.*
- 4.5 *Sickerschächte und Rigolen ohne Muldenversickerung sind nicht erlaubt.*
- 4.6 *Der direkte Kurzschluss der Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter durch Bodenaustausch ist ebenfalls nicht erlaubt.*
- 4.7 *Das Niederschlagswasser von Flächen von denen eine Wassergefährdung ausgeht ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu behandeln.*
- 4.8 *Flächen im Freien, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Arbeits-, Lager-, Be- und Entladeflächen) sind grundsätzlich flüssigkeitsundurchlässig nach den anerkannten Regeln der Technik zu befestigen. Auf Flächen, bei denen ein Altlastverdacht besteht ist zur Versickerung des Oberflächenwassers die Zustimmung der Fachbehörde erforderlich.*
- 4.9 *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).*



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

5 Landratsamtes - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

5.1 Grundwasserstände

Die Gründungstiefe der Bauwerke darf den MHW nicht unterschreiten. Soweit Bauwerke unter dem HHW gegründet werden, sind sie auftriebssicher herzustellen.

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.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 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 Landratsamts 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.

5. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen (Vermischungsverbot) entsprechend § 9 KrWG mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
6. 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.
7. 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.
8. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.
9. Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.
10. Auf die Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen weisen wir hin.

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

- 6.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Bei Bodenfunden, Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2, Postfach 200152, 73712 Esslingen, 0761/208-3570 hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

7 Hinweise des geologischen Landesamtes

- 7.1 Bei etwaigen Fragen im Zuge der weiteren Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8 Hinweis des Landratsamtes - Landwirtschaftsamt

- 8.1 Die an das Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden intensiv genutzt. Auf die damit verbundenen Emissionen wie Lärm, Geruch und Staub wird hingewiesen. Ebenso wird auf die damit verbundene Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und deren ev. Abdrift hingewiesen.

Soweit diese nicht zu verhindern sind, müssen diese Emissionen hingenommen werden.



9 Hinweis des Landratsamtes - Gesundheitsamt

- 9.1 Bei Neupflanzungen oder bei Ersatz überalterter Bestände sind allergenarme Gewächse zu wählen, vor allem keine Birken, Erlen oder Hasel.
- 9.2 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.
- 9.3 Aus Gründen des Gesundheitsschutzes ist ein Eintrag von Pflanzenschutzmitteln zu vermeiden.

10 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 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.

Schmutzwasser allgemein

Alle häuslichen Abwässer aus dem Satzungsbereich sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Endingen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes "Breisgauer Bucht" in Forchheim abzuleiten. Das Kanalnetz der Stadt Endingen verfügt über eine ausreichende Kapazität.



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.

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.

Freiburg, den 15.06.2022
geändert 19.07.2022

Forchheim a.K., den

PLANUNGSBÜRO FISCHER



.....
Planer

.....
Pickhardt, Bürgermeister

