

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Fertigung: ...

Anlage:

Blatt:

zum Bebauungsplan

"Bischoffinger Weg"

mit örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Endingen a.K., OT Kiechlinsbergen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - "WA 1" , "WA 2", "WA 3", "WA 4" und "WA 5"

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

Zulässig sind:

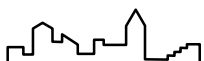
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.



1.2 Dorfgebiet - "MD"

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

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
8. Gartenbaubetriebe

Unzulässig sind:

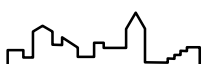
1. Tankstellen.

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 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".



2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Traufhöhe der baulichen Anlagen beträgt

- in den Nutzungszonen WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und MD max. 7,50 m
- in der Nutzungszone WA 5 max. 7,00 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.

In der Nutzungszone WA 2 wird die von Nord nach Süd verlaufende neue Planstraße „Im Rebberg“ (siehe Eintrag im Zeichn. Teil) ohne den nördlichen Kurvenbereich als Bezug der Straßenfläche herangezogen.

In der Nutzungszone WA 3 wird die von Nord nach Süd verlaufende neue Planstraße „Am Kreuzbuck“ (siehe Eintrag im Zeichn. Teil) ohne den nördlichen Kurvenbereich als Bezug der Straßenfläche herangezogen.

In der Nutzungszone WA 4 ist die Lage von Schnitt 5 (siehe Zeichn. Teil) maßgebend.

Auf die beispielhaften Systemschnitte 1 - 4 (Lage siehe Zeichn. Teil) wird verwiesen, die diesem B-Plan beigelegt sind.

- 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 Gebäudebreite

Im Plangebiet wird für die geplanten Wohngebäude eine max. Gebäudebreite festgesetzt

- bei Einzelhäusern max. 15,0 m
- bei Doppelhäusern max. 10,0 m

Die Gebäudebreite wird parallel zur Hauptfistrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gebäudebreite parallel zur erschließenden Gebäudeseite gemessen.

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- oder Doppelhäuser zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen

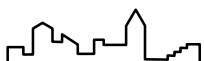
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- 4.1 Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen und einer Grundfläche von max. 3,0 m x 2,5 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Straßenflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten..
- 4.2 Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind Niederspannungs-Verteilerschränke und Beleuchtungsmasten auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen zulässig..

5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 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 Grünflächen (wie Graben) sowie die private Grünfläche des Gewässerrandstreifens erfolgen.
- 5.4 Östlich der neuen Planstraße „Im Rebberg“ sind Garagen, Carports oder Stellplätze in einer Breite von max. 7,0 m einschl. Zuwegung pro Grundstück zulässig. Garagen und Carports müssen dabei einen Mindestabstand von 2,0 m zu den Straßenflächen haben.



6 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 6.1 Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Die im Bebauungsplan als öffentliche oder private Grünflächen dargestellten Flächen sind von Nutzungen und Bebauungen freizuhalten. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 sind zulässig.

- 7.2 Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine private öffentliche Grünfläche als Gewässerrandstreifen östlich entlang des vorhandenen Grabens ausgewiesen. Die entsprechenden Bestimmungen sind dem Wassergesetz zu entnehmen. Insbesondere sind verboten:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie z.B. Stützwände, Terrassen, Ufermauern, Einzäunungen, Carports, Überdachungen, Parkplätze
- Geländeaufschüttungen
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Lagerung von Abfällen oder Gegenständen, die fortgeschwemmt werden können.

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in dem Umweltbericht vom 11.01.2021, erstellt von Peter Lill durchzuführen.

- 8.1 Der Gewässerrandstreifen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Grünordnungsplan als mesophytischer Saum / Ruderalvegetation auszubilden.
- 8.2 Das im Nordosten an das Plangebiet angrenzende gesetzlich geschützte Biotop (Feldhecke) ist durch einen mindestens 2 m hohen standfesten Zaun vor Beeinträchtigungen zu schützen (Maßnahme V 1).
- 8.3 Für die private und öffentliche Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.



- 8.4 Die in den Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Maßnahme V 1 und Pflanzung 19 Laubbäume) sind mit einer versierten ökologischen Baubegleitung umzusetzen. Die Entwicklung der Maßnahmen / Flächen sind mit einem 5-jährigen Monitoring zu verfolgen. Der Unteren Naturschutzbehörde sind jährliche Berichte des Monitorings vorzulegen.
- 8.5 Zum Schutz von im Plangebiet vorkommenden Zaun- und Smaragdeidechsen sind diese vor Baubeginn (Frühjahr oder Herbst) in Abstimmung mit einem Fachgutachter in ein entsprechend vorbereitetes Ersatzhabitat südöstlich an Baugebiet angrenzend) zu vergrämen / zu verbringen (Maßnahme VF 3 in Verbindung mit CEF 1).

9 Leitungsrechte und Überfahrtsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 9.1 Im südöstlichen Teil des Plangebietes sind Leitungsrechte "LR 1" und "LR 2" zugunsten der Stadt Endingen sowie den zuständigen Versorgungsbetrieben (Wasser, Abwasser, Energie) ausgewiesen. Der im Zeichn. Teil entsprechend dargestellte Bereich muss von dauerhaften baulichen Anlagen jeglicher Art mit Ausnahme von Stellplätzen, Lagerflächen freigehalten werden. Abweichungen aufgrund tatsächlicher Grundstücksaufteilung sind zulässig. Der Bereich des Leitungsrechtes muss jederzeit zugänglich sein.
- 9.2 Im östlichen Teil des Plangebietes ist ein Leitungsrecht "LR 3" zugunsten der Stadt Endingen sowie den zuständigen Versorgungsbetrieben (Wasser, Abwasser, Energie) ausgewiesen. Der im Zeichn. Teil entsprechend dargestellte Bereich muss von dauerhaften baulichen Anlagen jeglicher Art mit Ausnahme von Stellplätzen, Lagerflächen freigehalten werden. Abweichungen aufgrund tatsächlicher Grundstücksaufteilung sind zulässig. Der Bereich des Leitungsrechtes muss jederzeit zugänglich sein.
- 9.3 Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist ein Überfahrts- und Gehrecht „FR 1“ zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der im Zeichn. Teil entsprechend dargestellte Bereich muss von dauerhaften baulichen Anlagen jeglicher Art freigehalten werden. Abweichungen aufgrund tatsächlicher Grundstücksaufteilung sind zulässig. Der Bereich des Fahrrechtes muss jederzeit zugänglich sein.

10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 10.1 Gemäß Darstellung im Zeichn. Teil sind im Bereich der ausgewiesenen Grünflächen insgesamt 19 standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 cm) zu pflanzen.
- 10.2 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>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>

11 Zuordnung landespflegerischen Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 8a BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen, Festsetzung Ziff. A 8.4, wird den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.

- 11.1 Die zum Schutz des gesetzlich geschützten Biotops vorgesehene Maßnahme V 1 (Anlage eines Schutzzauns) entlang der östlichen Erschließungsstraße, Festsetzung Ziff. A 8.2, wird den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.
- 11.2 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehene Begrünung (Anlage Ruderalvegetation, mesophytische Saumvegetation) des Gewässerrandstreifens entlang des Fließgewässers „Graben Bischoffinger Weg“ im Bereich privater Grünflächen, Festsetzung Ziff. A 8.15, werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.
- 11.3 Die aus artenschutzrechtlichen Gründen vorgesehene Maßnahme VF 3 (strukturelle Vergrämung, Angepasstes Entfernen von Vegetation, Abfangen von Eidechsen und versetzen in Maßnahme A 1 / CEF 1), Festsetzung Ziff. A 8.5, werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

- 11.4 Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und den Artenschutz werden Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Planungsgebietes liegen, zugeordnet. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

Maßnahme A 1 / CEF 1: Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu vergrämenden Zauneidechsen (Maßnahme VF 3) wird unmittelbar südöstlich angrenzend an das geplante Baugebiet (Flst. 4994, 4995 und 4996, Gem. Kiechlinsbergen) eine überwiegend weinbaulich genutzte Fläche in eine Fettwiese mittlerer Standorte umgewandelt. In den Randbereichen ist ein mesophytischer Saum anzulegen. Mit der Anlage von Stein- / Sandhaufen im Bereich der Fettwiese wird ein Lebensraum für die Zauneidechse unmittelbar angrenzend an das Plangebiet geschaffen.

Maßnahme A 2: Auf Gemarkung Kiechlinsbergen, Flurstücke 4454 (1.732 m²) und 4458 (Teilfläche: 363 m²) werden Weinbauflächen in eine Fettwiese mittlerer Standorte umgewandelt.

Maßnahme A 3: Auf Gemarkung Kiechlinsbergen, Flurstück 4475, wird eine Weinbaufläche in eine Fettwiese mittlerer Standorte umgewandelt.

Maßnahme A 4: Auf Gemarkung Kiechlinsbergen, Flurstück 4955, wird eine Obstplantage in eine Fettwiese mittlerer Standorte umgewandelt.

Maßnahme A 5: Auf Gemarkung Königschaffhausen, Flurstücke 3004 und 3005, wird eine Ackerfläche in eine Fettwiese mittlerer Standorte umgewandelt.

Maßnahme A 6: Auf Gemarkung Kiechlinsbergen, Flurstück 5224, wird ein Goldrutenbestand in eine Fettwiese mittlerer Standorte umgewandelt.

Maßnahme A 7: Auf Gemarkung Endingen, Flurstücke 5747, 5748, 5755 und 5756 werden Weinbergflächen zu extensiv genutzten Fettwiesen mittlerer Standorte bzw. Streu-obstwiesen umgestaltet. Die von überwiegend Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) und artenarmer Ruderalvegetation bestimmten Böschungen werden neugestaltet. Bereichsweise werden Lösswände, die u.a. für Bienenfresser oder Wildbienenarten als Lebensraum dienen, freigelegt.

Maßnahme „HRB Schormen“: Im Zuge des Vorhabens „Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Schormen“ waren zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich. Als Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (s. LBP zum HRB Schormen Kap. 4.3 und 5.2) verblieb ein Überschuss von 59.328 Wertpunkten. Diese werden für dieses Vorhaben vollständig verwendet.

Maßnahme „Lußbühl“: Zur Kompensation des verbleibenden Restdefizits werden Teilbereiche der Maßnahme „Lußbühl“ herangezogen. Die Maßnahmenfläche liegt auf Flst. 8766 (Gemarkung Wyhl) rd. 2,5 km nordwestlich der Vorhabensfläche „Bischoffinger Weg“ und umfasst eine Fläche von rd. 4,1 ha. Auf der ehemaligen Ackerfläche wurde 2015 eine Wildobstwiese mit Gebüschgruppen angelegt. Durch die Umsetzung der Maßnahme generierte die Stadt Endingen a.K. insgesamt 498.567 Ökopunkte. Diese wurden zu Teilen für die Bauvorhaben „Winkel“, „Grümmetmatten“, „St. Katharinenweg“ und „Kenzinger Pfad“ (s. Bebauungspläne) verwendet.

Maßnahme CEF 2: Im Umfeld der Maßnahme werden für die durch das Vorhaben betroffenen Vogelarten insgesamt 10 Nisthilfen angebracht.

- 11.5 Die fach- und ordnungsgemäße Ausführung der erforderlichen Ausgleichs- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist durch eine ökologische Bauleitung sicherzustellen.

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 ist durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Sie beträgt

- in den Nutzungszonen WA 1 , WA 2 und MD 0 - 45°
- in der Nutzungszone WA 3 und WA 4 0 - 35°
- in der Nutzungszone WA 5 bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss 35 - 45°
bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen 20 – 35°
- bei Gebäuden mit Pultdach max. 25°

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 8° müssen begrünt werden.

1.1.2 Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 38°. 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.

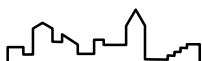
1.1.3 Bei Garagen und Nebengebäude müssen Flachdächer bis 8° begrünt werden sofern sie nicht als dem Haupthaus funktional zugeordnete Terrasse genutzt oder mit Photovoltaik belegt werden. Für Carports sind zusätzlich unbegrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dacheindeckung

1.2.1 Als Dacheindeckung ist nur kleinformatiges, nicht spiegelndes oder glänzendes Dachmaterial zulässig.

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 Gestaltung befestigter Flächen

Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasser-durchlässigen 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.

2.3 Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m zulässig. Der Abstand zur Verkehrsfläche muss mind. 0,5 m betragen.

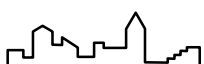
Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen (z.B. mit Efeu). Sichtbare Stützmauern sind nur aus Naturstein zulässig.

Sollten mehrere Stützmauern vorgesehen werden, so sind diese um jeweils mind. 1,0 m versetzt anzuordnen. Die dazwischenliegende Fläche ist zu begrünen.

3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

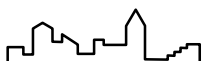
- 3.1 Die Stellplatzverpflichtung wird für das gesamte Plangebiet auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.



4 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 4.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen (Wege und Terrassen) im Plangebiet ist auf den Grundstücken des Anfalls in Zisternen zu sammeln.
- 4.2 Die Oberflächenentwässerung der Privatgrundstücke muss gedrosselt abgeleitet werden. Der Drosselabfluss beträgt 1,0l/s je 100 m² angeschlossener undurchlässiger Fläche. Daraus ergibt sich ein bauliches Rückhaltevolumen von 2,0 m³ je 100m² angeschlossener undurchlässiger Fläche.
- 4.3 Sofern eine Regenwassernutzung vorgesehen ist, so ist ein zusätzliches Nutzvolumen zur Verfügung zu stellen.
- 4.4 Sofern eine Regenwassernutzung im Haushalt vorgesehen und eine Trinkwassernachspeisung notwendig ist, so ist durch den Einbau geeigneter Rohrtrenner die strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser im Sinne der Trinkwasserversorgung einzuhalten.
- 4.5 Es sind keine Versickerungsanlagen zulässig.
- 4.6 Das Niederschlagswasser von Flächen von denen eine Wassergefährdung ausgeht ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu behandeln.
- 4.7 Sämtliche Entwässerungsanlagen sind vom Bauamt der Stadt Endingen a.K. abzunehmen.
- 4.8 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

1 Landratsamtes - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, dass in dem Baugebiet Hangdruckwasser auftritt oder durch andere schädliche Wasseraustritte Hangrutschungen entstehen können.

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 Gebäude 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.

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 abzuschleppen. 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.

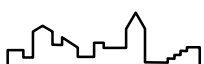
4. Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten.

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 Landratsamts Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gja@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.

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

- 2.1 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).

3 Hinweise des geologischen Landesamtes

- 3.1 Den oberflächennahen Baugrund bilden setzungsfähige Abschwemmungen sowie Löß und Schwemmlöß. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen.
- 3.2 Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.
- 3.3 Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- 3.4 Wegen einer Gefahr der Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Versickerung eher Abstand genommen werden.
- 3.5 Bei etwaigen Fragen im Zuge der weiteren Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 Hinweis des Landratsamtes - Landwirtschaftsamt

- 4.1 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.



5 Hinweis des Landratsamtes - Gesundheitsamt

- 5.1 Bei Neupflanzungen oder bei Ersatz überalterter Bestände sind allergenarme Gewächse zu wählen, vor allem keine Birken, Erlen oder Hasel.
- 5.2 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.
- 5.3 Aus Gründen des Gesundheitsschutzes ist ein Eintrag von Pflanzenschutzmitteln zu vermeiden.

6 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 Wyhl in Wyhl 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.

7 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 22.07.2015
geändert 20.01.2021
19.04.2021
01.09.2021

Endingen a.K., den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

.....
Planer

.....
Metz, Bürgermeister