

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet – 7. Änd."

mit Örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Endingen a.K.

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

*Die wesentlichen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschriften sind durch Kursivschrift hervorgehoben.
Die Änderungen zur erneuten Offenlage sind zusätzlich durch * gekennzeichnet.*

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Industriegebiet- "GI"

(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 9 BauNVO sowie § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen

1.1.2 Ausnahmsweise Zulässig sind:

1. je Grundstück maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

1.1.3 Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.2 Gewerbegebiete - "GE"

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

1.2.1 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. je Grundstück maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

1.2.3 Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (auf Grundstück 12874 im Westen des Plangebietes ist eine Anlage für kirchliche Zwecke aus Bestandsschutzgründen zulässig)
2. Vergnügungsstätten jeglicher Art (insbesondere Spielhallen und Spielcasinos)

1.2.4 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind zulässig

- auf der Flst.Nr.12884 im Norden des Plangebietes ein Lebensmittelmarkt mit max. 995 m² Nutzfläche einschl. Nebenräumen
- auf der Flst.Nr. 12884/1 im Norden des Plangebietes ein Drogerie-Fachmarkt mit max. 800 m² Nutzfläche einschl. Nebenräumen sowie ein Textilfachmarkt mit 611 m² Nutzfläche einschl. Nebenräumen und ein Schuhfachmarkt mit 610 m² Nutzfläche einschl. Nebenräumen.

1.2.5 Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Auf den Fl.st.Nrn. 11068 und 11069 wird für die bestehenden Wohngebäude ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Die dort bislang ausgeübte Wohnnutzung bleibt weiterhin zulässig. Erweiterungen und Änderungen an den Wohngebäuden sowie die Errichtung jeweils eines weiteren Wohngebäudes pro Grundstück sind allgemein zulässig, soweit dadurch nicht mehr als 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche und nicht mehr als 80 % der jeweiligen Geschossfläche überschritten wird. Etwaige Grundstücksteilungen bleiben dabei unberücksichtigt.

1.3 Mischgebiete - "MI 1 , MI 2 , MI 3"

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

1.3.1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (siehe auch A 1.4)
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,

1.3.2 Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten jeglicher Art (insbesondere Spielhallen und Spielcasinos)

1.4 Gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß nachfolgender Sortimentsliste im Plangebiet unzulässig

Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren aus dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich auf einer Fläche von nicht mehr als 10 % und max. 250 qm der Produktionsfläche möglich.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Spielwaren und Bastelartikel
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/ Handarbeiten, Stoffe, Wolle, sonstige Textilien,
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Fahrräder
- Schnittblumen
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.a.
- Musikalienhandel, Ton- und Bildträger
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektrogeräte (weißes und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
- Reformwaren

Alle nicht in der vorstehenden Aufstellung enthaltenen Sortimente sind nicht zentrenrelevant. Hierzu zählen insbesondere:

- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und –ausstattung, Sanitär/Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Möbel/Kücheneinrichtungen/Büromaterial
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung,
- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
- Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Elektrogroßgeräte (z.B. Haushaltsgeräte), Herde, Ofen
- Heimcomputer, Büromaschinen, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (vorwiegend Absatz an gewerbliche Verwender)
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Campingartikel
- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse
- Kfz/Motorräder/Mopeds, Kfz-Zubehör/Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör
- Sportgroßgeräte, Fahrräder u.ä.
- Antennen und Sattelitenanlagen
- Bettwaren (ohne Bettwäsche) und Matratzen

Grundlage ist das Einzelhandelskonzept der GMA vom 19.08.2015.

Auf Festsetzung A 1.2.4 wird verwiesen.

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 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Traufhöhe beträgt

- im GE und GI max. 15,00 m
- im MI 1 max. 8,00 m
- im MI 2 * max. 11,00 m
- im MI 3 * max. 14,00 m

2.2.2 Als Bezugshöhe gilt: Oberkante Straße Mitte Grundstück vor dem Gebäude Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Traufhöhe gleichzusetzen mit der Oberkante Attika.

- 2.2.3 Die Sockelhöhe der Gebäude wird ab OK Gehweg oder Erschließungsstraße bis OK Sockelgeschoss (Kellergeschoss) gemessen und darf nicht mehr als 1,25 m betragen.
- 2.2.4 Bei baulichen Anlagen wie Aufzüge, Mischtürme, Kranbahnen, Silo usw. wird die Höhe begrenzt auf max. 15,00 m.

3 Bauweise

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

- 3.1 Im GE und GI gilt die „abweichende Bauweise – a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass die Gebäudelänge nicht begrenzt wird.
- 3.2 Im MI 1, MI 2 und MI 3 wird die „offene Bauweise – o“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.3 Garagen u. Gebäudeteile der Betriebsgebäude können als Grenzbau bis max. 10 m Länge und 3,50 m Traufhöhe errichtet werden.

4. Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 + 2 BauNVO)

- 4.1 Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind Niederspannungs-Verteilerschranke und Beleuchtungsmasten, insbesondere Flutlichtmasten 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 und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 5.2 Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein zusätzlicher Stauraum in ausreichender Tiefe (mind. 5,00 m) auf privatem Gelände anzulegen. Die freie Zufahrt muss jederzeit gewährleistet sein.
- 5.3 Die Anlegung von Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.4 * *In den Plangebiet MI 2 und MI 3 ist eine Tiefgarage auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig*

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 6.1 * Die Baugrundstücke sind auf das Niveau der *jeweils angrenzenden* Erschließungsstraße aufzufüllen. Dieses Niveau ist auch bei der Berechnung von zulässigen Gebäudehöhen bzw. Gebäudeflächen entlang der Grundstücksgrenzen zugrunde zu legen.

7 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 * *Im südlichen Teil des Plangebietes sind ca. 3,0 m breites Leitungsrecht „LR“ zugunsten der zuständigen Versorgungsbetriebe (Wasser, Abwasser, Energie) ausgewiesen. Der im Zeichn. Teil entsprechend dargestellte Bereich muss von dauerhaften baulichen Anlagen jeglicher Art mit Ausnahme von Stellplätzen und Lagerflächen freigehalten werden. Abweichungen aufgrund der tatsächlichen Grundstücksaufteilung sind zulässig.*

Der Bereich der Leitungsrechte muss jederzeit zugänglich sein.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Die Dachneigung darf

- im GE und GI 0 - 35° und
- im MI 0 - 45° betragen.

Ausnahmen sind bei Sheddachkonstruktionen der Betriebsgebäude zulässig.

1.2 Unbeschichtete Metaldächer sind im Plangebiet nicht zugelassen.

1.3 Dachgauben und Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von 75 % der Trauflänge zulässig. Dabei darf die Trauflinie nur bis zu einer Breite von 50 % der Gesamtlänge angeschnitten werden.

1.4 Bei der farblichen Gestaltung sind stark reflektierende Flächen (Dächer und Fassaden) ausgeschlossen. Insbesondere glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 Werbeanlagen dürfen auf Gebäuden max. bis zu einer Gesamthöhe von 20 m (Gesamthöhe der Gebäude einschl. Werbeanlage) errichtet werden. Als Bezugshöhe gilt: Oberkante Straße Mitte Grundstück vor dem Gebäude.

2.2 Bei freistehenden Werbeanlagen beträgt die max. Höhe 20,00 m (Oberkante Werbeanlage). Als Bezugshöhe gilt: Oberkante Straße Mitte Grundstück vor dem Gebäude.

2.3 Einzelne Werbeanlagen sind auf max. 20,00 m x 2,00 m zu begrenzen.

2.4 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, bewegliche Schrift und Bildwerbung, sowie fluoreszierende Oberflächen.

3 Freileitungen

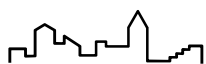
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.1 Niederspannungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1 * *Die Stellplatzverpflichtung wird für das Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.*



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Landratsamtes - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 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.

1.2 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.

1.3 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 Landratsamt 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.

2 Altlasten - Hinweis des Landratsamts, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf nachstehende Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen hingewiesen:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Flst. 11066 | Altstandort Loesch, Oetiker, Objekt Nr. 5894
Handlungsbedarf: Entsorgungsrelevanz |
| Flst. 11067 | Altstandort Loesch, Oetiker, Objekt Nr. 5884
Handlungsbedarf: Anhaltspunkte derzeit keine Exposition |
| Flst. 12884, 12884/1 | Altstandort, Spedition und Schwertransportbetrieb, Objekt Nr. 7460
Handlungsbedarf: Neubewertung bei Nutzungsänderung |
| Flst. 11291, 11291/1, 11286, 11286/2 | Altablagerung, Weiherauffüllung, Vogelplatz Tankstelle
Handlungsbedarf bei Änderung der Exposition |
| Flst. 11285 | Altablagerung, Weiherauffüllung, Vogelplatz, Acker
Handlungsbedarf: Orientierend zu untersuchen |
| Flst. 11285/5 u. 11285/6 | Altstandort, Kfz-Betrieb, Elsässerstr.
Handlungsbedarf: Entsorgungsrelevanz |

Flst. 12885/1 u. 12885/2	Altstandort, Schuhfabrik Atmanspacher Handlungsbedarf: Entsorgungsrelevanz
Flst. 11733	Altstandort, Schlosserei Handlungsbedarf: Entsorgungsrelevanz
Flst. 12878	Altstandort, Möbelfabrik Handlungsbedarf: Entsorgungsrelevanz
Flst. 12877	Altstandort, Zimmerei Stocker Handlungsbedarf: Entsorgungsrelevanz

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

- 3.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde 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.

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).

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

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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

- 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

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 "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.

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.

8 Regierungspräsidium, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

* Geotechnik – Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen, Sandlöss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknungen) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

Freiburg, den 14.11.2018
geändert 06.05.2020
22.07.2020

Endingen a.K., den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ fischer.freiburg@t-online.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Metz, Bürgermeister