

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Fertigung: ...

Anlage:

Blatt:

zum Bebauungsplan

"Weiherstraße"

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" und "WA 4"

(§ 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. nicht störende sonstige Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO, sofern sie eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung aufweisen

Unzulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Ferienwohnungen
3. Gartenbaubetriebe,
4. 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".
Dabei wird die Zahl der Vollgeschosse als zwingend zu errichten festgesetzt.

2.1.2 Nicht auf die Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 3 +4 BauNVO angerechnet werden Tiefgaragen, die 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:

- in der Nutzungszone WA 1 7,70 m
- in der Nutzungszone WA 2 7,70 m
- in der Nutzungszone WA 3 7,00 m
- in der Nutzungszone WA 4 7,00 m

Für die Berechnung der Traufhöhe gilt als Bezugspunkt:

Schnittpunkt OK Straße bzw. Gehweg beim höchsten Punkt des Grundstückes mit Außenmauer/OK Sparren des Gebäudes bzw. obersten Abschluss des Gebäudes.

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

Eine Firsthöhe wird nicht festgesetzt.



3 Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche

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

- 3.1 Im Plangebiet wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt, In den Nutzungszonen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Einzel- und Doppelhäuser, in der Nutzungszone 3 sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.
- 3.2 Am westlichen Rand des Plangebietes zur Oberbergener Str. ist eine Baulinie festgesetzt.
- 3.3 Die Tiefgarage darf einschl. ihrer Zufahrten auf der gesamten Grundstücksfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

4 Flächen für Nebenanlagen

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

- 4.1 Nebenanlagen 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.

Davon ausgenommen ist die vorhandene Trafostation im Nordwesten des Plangebietes, die im Zeichn. Teil entsprechend eingezeichnet ist.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1a + 2 BauNVO wie z.B. Telekommunikationseinrichtungen, Niederspannungs-Verteilerschränke, Beleuchtungsmasten und E-Ladestationen sind auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.

5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

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

- 5.1 Gemeinschaftsgaragen (GGa). Gemeinschaftscarports (GCa) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 5.2 Der Abstand von Gemeinschaftsgaragen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mit jedem Bauteil mind. 1,0 m betragen. Der Abstand von Gemeinschaftscarports muss mit jedem Bauteil mind. 0,5 m betragen.
- 5.3 Die Tiefgarage ist auf den gesamten Grundstücksflächen einschl. der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den privaten Grünflächen zulässig.
- 5.4 Es ist nur eine Zu-/Ausfahrt für die Tiefgarage zulässig. Diese darf nur von Norden von der Weiherstraße aus erfolgen.

6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen über 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, sichtbehinderndem Bewuchs auch von Einfriedungen u.ä. freigehalten werden.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 7.1 Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1 Die im Bebauungsplan als öffentliche oder private Grünflächen dargestellten Flächen sind von Nutzungen und Bebauungen freizuhalten. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a und 2 sind zulässig.

9 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 12.09.2022, erstellt von Büro Peter Lill durchzuführen.

- 9.1 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.



9.2 Maßnahme AF 1

Um die Population der stark rückläufigen Mehlschwalben, die aufgrund von Gebäudesanierungen unter zunehmenden Habitatverlust leiden, zu stärken sind zwei Doppelnisthilfen im Plangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung anzubringen.

9.3 Maßnahme V 1

Zum Schutz brütender Vögel darf das Roden von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung nur außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September erfolgen. Eine Rodung von Gehölzen bzw. der Abbruch von Gebäuden außerhalb dieses Zeitraums ist ausschließlich nach Durchführung entsprechender Untersuchungen (Prüfung auf Vorhandensein von Neststandorten etc.) zulässig.

9.4 Maßnahme V 2

Zum Schutz von Fledermäusen ist die Baufeldfreimachung (Gebäudeabriss) lediglich im zulässigen Zeitraum (vgl. V 1) sowie bei warmer Witterung zulässig, um eine Flucht von Fledermäusen zu ermöglichen

9.5 Die in den Festsetzungen aufgeführte Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Maßnahme AF 1) ist 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.

10 Fahrrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Im mittleren Bereich des Plangebietes ist ein Fahrrecht „fr 1“ beginnend im Norden von der Weiherstraße bis zum südlichen Teil des Plangebietes eingezeichnet. Dies betrifft sowohl die oberirdische als auch unterirdische Führung innerhalb der Tiefgarage. Lageabweichungen innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. der Tiefgarage sind zulässig.

11 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11.1 Auf das Gutachten Nr. 6309/858 A des Büros für Schallschutz Dr. Jans vom **06.02.2023** sowie den **Nachtrag vom 23.02.2023** wird verwiesen. Es ist insbesondere auch bei einer abschnittweisen Realisierung des Plangebietes zu beachten.
- 11.2 Sollten nur die Nutzungszonen 1 + 3 errichtet werden, so müssen gemäß Gutachten die Schallemission über die Abgasöffnung der Heizungsanlage der Fa. Trenkle erheblich reduziert werden.
- 11.3 Das Gutachten 6309/858 A des Büros für Schallschutz Dr. Jans vom **06.02.2023** sowie dem **Nachtrag vom 23.02.2023** ist dem Bebauungsplan beigefügt.



12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

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>

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

1.1.1 Im Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig.

1.1.2 Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude ist durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Sie beträgt 45 - 48°

1.1.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen beträgt die Dachneigung 45°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der im "Zeichn. Teil" festgesetzten Grenzwerte (sowie der vorgenannten Ausnahme) zulässig, soweit zusammengebaute Doppelhäuser eine Dachneigung mit max. 3° Unterschied aufweisen.

1.1.4 Bei Garagen, Carports und Nebengebäude müssen Flachdächer bis 8° begrünt werden sofern sie nicht als dem Haupthaus funktional zugeordnete Terrasse genutzt oder mit Photovoltaik belegt werden.

1.2 Dacheindeckung

1.2.1 Als Dacheindeckung ist nur kleinformatiges, nicht spiegelndes oder glänzendes Dachmaterial zulässig. Ausgenommen davon sind Solarmodule oder entsprechende Solar-Dachziegel

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 30 % der Trauflänge zulässig.

1.4 Fassadengestaltung

1.4.1 Mind. 60 % der Fassade in den Nutzungszonen WA 1 und WA 2 müssen holzverschalt ausgeführt 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 wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) mit einem Faktor von 0,4 auszubilden. Ausgenommen hiervon ist der direkte Zugangsweg zum Hauseingang mit einer Breite von max. 1,50 m.

2.3 Schottergärten

Schottergärten sind unzulässig.

2.4 Einfriedungen

2.4.1 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedungen in Holz, Metall mit Heckenhinterpflanzung 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.

2.4.2 Als Material für Einfriedungen sind Materialien unzulässig, die Kunststoff enthalten.

2.4.3 Im Westen des Plangebietes muss entlang der Oberbergener Str. zwischen den beiden nördlichen und südlichen Baufenstern (siehe auch Planeintrag „Mauer mit Toröffnung“) eine Einfriedung in Form einer mind. 4,0 m hohe Mauer mit Toröffnung bündig zu den angrenzenden Gebäuden errichtet werden.

3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

Für Wohneinheiten bis 60 m² Wohnfläche ist 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit erforderlich.

3.2 Die erforderlichen Stellplätze in den Nutzungszonen 1 und 2 müssen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Besucherstellplätze dürfen auch oberirdisch hergestellt werden.



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 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 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 Landratsamt - 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.

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.

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.

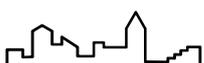
1.3 Bodenschutz - Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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. Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).



3. 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.
4. Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).
5. Anfallender Bauschutt (z.B. bei Erschließungsarbeiten) ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.
6. 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 und unbelasteten Böden ist unzulässig.
7. Getrennt zu sammeln und zu entsorgen sind nach der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) die beim Abbruch der Bestandsgebäude im Plangebiet anfallenden Fraktionen aus Glas, Kunststoffen, Metallen einschließlich Legierungen, Beton, Ziegel, Fliesen, Keramik, Holz, Dämmmaterialien, Bitumengemische und Baustoffen auf Gipsbasis. Hierüber hat eine Dokumentation im Sinne von § 8 Abs. 3 GewAbfV zu erfolgen. Sollte eine Trennung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar sein, ist dies entsprechend mit Begründung zu dokumentieren. Gemischte Abfälle sind einer Vorbehandlungsanlage bzw. Aufbereitungsanlage im Sinne der GewAbfV zuzuführen.
8. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, 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 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

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

4 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.

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 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.

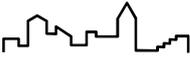
Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen richten sich nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

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 15.07.2022
geändert 21.01.2023
05.07.2023
13.12.2023
08.01.2025

Endingen a.K., den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

.....
Planer

.....
Metz, Bürgermeister