Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind von den in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind von den in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind von den in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe je Baufenster in m. ü. NN ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. (Auf die Vorschrift zur Zulässigkeit von Abgrabungen in Ziffer 1.10 wird hingewiesen.)

1.3.2 Die Firsthöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante. Sie darf gemessen ab der tatsächlichen Traufhöhe des Gebäudes maximal 5,0 m betragen.

1.3.3 Die Traufhöhen von Dachaufbauten und Wiederkehren dürfen die tatsächliche Traufhöhe um maximal 3,0 m überschreiten.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.5.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,0 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind.

1.5.3 Dachvorsprünge bis 0,50 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten.

1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.6.1 Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports sind nur zulässig im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in der hierfür gemäß Planzeichnung festgesetzten Zone. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

1.6.2 Garagen müssen zur Erschließungsstraße, senkrecht vor der Garageneinfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

1.6.3 Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie ebenerdige Nebenanlagen (wie z.B. Schwimmbäder und Terrassen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7.2 Im Bereich zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baufensterflucht sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten (Nebengebäude), nicht zulässig.

1.7.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

HINWEIS
Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.8 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

1.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die durch Sichtdreiecke ausgewiesenen Sichtflächen müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernisse und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtflächen zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

1.10 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche ist als Böschung anzulegen. Stützmauern sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig.

1.11 Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.11.1 Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Gebäudefassade nicht mehr als 6,0 m in Erscheinung tritt. Die Giebelfläche gilt im Sinne dieser Festsetzung nicht als Gebäudefassade. (Auf die Vorschrift zur sichtbaren Wandhöhe in Ziffer 2.3 wird hingewiesen.)

1.11.2 Im Bereich zwischen Gebäude und Straßenbegrenzung dürfen in den Bereichen der Grundstücke 1 und 2 (siehe Nummerierung der einzelnen Grundstücke gemäß Planzeichnung) Abgrabungen nur insoweit vorgenommen werden, dass sie maximal 1,0 m unter dem Straßenniveau der neuen Erschließungsstraße liegen.

1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.12.1 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (wie LED-Lampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.

1.12.2 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszubilden.

HINWEIS

Als wasserdurchlässig gelten alle Oberflächenbefestigungen mit einem Abflussbeiwert Ψ von max. 0,6.

1.12.3 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.13.1 Auf der öffentlichen Grünfläche ist ein blütenreicher Hochstaudensaum anzulegen und zu entwickeln. Es ist Saatgut aus dem Produktionsraum 6 (Südwestdeutsches Berg-/ Hügelland mit Oberrheingraben (SW)) zu verwenden.

1.13.2 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubstrauch (3x verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzempfehlungen siehe Pflanzliste.

1.13.3 In der privaten Grünfläche ist eine mindestens einreihige Hecke aus heimischen Laubsträuchern zu pflanzen und zu pflegen. Entstehen durch Ausfall von Pflanzen Lücken >2 m, so ist dort nachzupflanzen. Pflanzempfehlungen siehe Pflanzliste.

1.13.4 In der mit PFG 1 gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens einreihige Hecke aus heimischen Laubsträuchern zu pflanzen und zu pflegen. Entstehen durch Ausfall von Pflanzen Lücken >2 m, so ist dort nachzupflanzen. Pflanzempfehlungen siehe Pflanzliste.

PFLANZLISTE/PFLANZEMPFEHLUNG FÜR PFLANZGEBOTE

- Hartriegel *(Cornus sanguinea)*
- Eingriffeliger Weißdorn *(Crataegus monogyna)*
- Feldahorn *(Acer campestre)*
- Hundsrose *(Rosa canina)*
- Schwarzer Holunder *(Sambucus nigra)*
- Roter Holunder *(Sambucus racemosa)*

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

2.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40° auszubilden. Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune, graue bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig.

2.1.2 Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Dächer sonstiger Nebengebäude sind entweder als Sattel-, Walm- oder Flachdach auszubilden. Sattel- und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 40° und einer Dacheindeckung in roter, brauner, grauer bis anthrazitfarbener Tönung herzustellen. Bei Flachdächern (0° bis 5°) sind die Dachflächen zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Im Falle einer Begrünung muss die Substrathöhe mindestens 8 cm betragen.

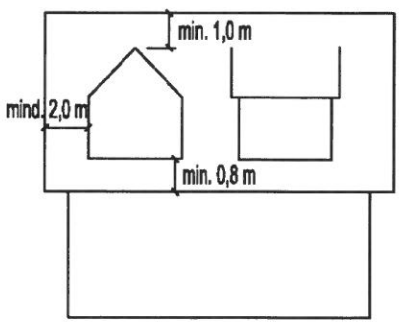
2.1.3 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

2.1.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind auf allen Dächern zulässig und von der Gemeinde ausdrücklich gewünscht. Diese sind direkt, d.h. ohne Aufständerung, auf dem Dach anzubringen oder in die Dachfläche zu integrieren.

2.2 Dachaufbauten und Wiederkehren (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Dachaufbauten bzw. -einschnitte und Wiederkehren sind nur bis zu zwei Drittel der Länge der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, zulässig. Wiederkehren sind nur bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, zulässig.

2.2.2 Bei Dachaufbauten und -einschnitten muss der Mindestabstand zum Giebel horizontal gemessen 2,0 m, zum First vertikal gemessen 1,0 m und zur Traufe vertikal gemessen 0,80 m betragen.



2.2.3 Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig.

2.3 Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die sichtbare Wandhöhe darf gemessen zwischen Oberkante des natürlichen Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme) und Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut maximal 6,0 m betragen.

2.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.4.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

PFLANZLISTEN / PFLANZEMPFEHLUNG

Kletter- und Schlingpflanzen zur Begrünung von Fassaden und Abfallbehältern

Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
*Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'**	Wilder Wein*
*Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'**	Wilder Wein*

Bis auf die selbsthaftenden Arten (*) benötigen die genannten Arten Rankhilfen, z.B. Drähte, Gitter.

Bäume zur Begrünung von Abfallbehältern in Spalierform

Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn

Spalierobst in Sorten

2.5 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Sämtliche Einfriedungen (d.h. tote und lebende Einfriedungen) dürfen - bezogen auf die Straßenoberkante - entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein.

2.5.2 In Straßen ohne Gehwege müssen sämtliche Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

2.5.3 Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m über angrenzendem Gelände nicht überschreiten.

2.5.4 Einfriedungen sind nur als Natursteinmauern, lebende Hecken, Holz- oder Drahtzäune, letztere nur mit Heckenhinterpflanzungen, zugelassen. Als Heckenpflanzen sind nur gebietsheimische, standortgerechte Laubgehölze mit Ausnahme von Eiben zulässig.

2.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.6.1 Pro Einzelhaus ist nur eine sichtbare TV- und Rundfunkantenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig.

2.6.2 Satellitenantennen müssen in etwa die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäude- bzw. Dachfläche aufweisen.

2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Erdverkabelung auszuführen.

2.8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Diese Erhöhung gilt nur für Wohnungen, deren Wohnfläche mehr als 40 m² beträgt.

2.9 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Jeder Bauherr ist verpflichtet auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Da eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist, muss das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne gesammelt werden und gedrosselt abgeleitet werden. Für die Bemessung des erforderlichen Retentionsraumes sind pro 100 m² befestigte Fläche 2 m³ Fassungsvermögen und ein Drosselabfluss von 0,2 l/s anzuordnen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälterraum um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

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, Referat 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 hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.3 Bodenschutz

3.3.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

3.3.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.3.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.3.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

3.3.5 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

3.3.6 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

3.3.7 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

3.3.8 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.3.9 Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke „Bodenbe-

schaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial", „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden- Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen. Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden.

3.4 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

3.4.1 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 zwischen zu lagern).

3.4.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.4.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

3.4.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.5 Altlasten

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.6 Anpflanzungen

Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung der Außenanlagen (Schlussabnahme) erfolgen. Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden, angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

3.7 Gesundheitsschutz

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.8 Abfallrecht

Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislauf-Wirtschaft 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.

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.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 223, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

3.9 Abfallwirtschaft

Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung und weisen darauf hin, dass im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung von Erdaushubabfällen zu berücksichtigen sind. So soll bspw. durch die Festlegung von geringeren Aushubtiefen bei gleichzeitig höher festgelegtem Geländeniveau ein Erdmassenausgleich vor Ort umgesetzt werden. Fällt darüber hinaus Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann. Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke. Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig. Zu prüfen ist auch, ob die Baufläche in den Bereichen von Böden liegt, die durch den historischen mittelalterlichen Bergbau vorbelastet sind. Sollte dies der Fall sein, so ist der anfallende Bodenaushub vor Ort zu verwerten. Der Landkreis Emmendingen verfügt derzeit über keine geeigneten Deponiekapazitäten, auf denen derartiger Erdaushub eingelagert werden kann.

3.10 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Unteren Muschelkalks sowie das südwestliche Teilgebiet im Verbreitungsbereich der Rötton-Formation (Oberer Buntsandstein). Die Gesteine der Rötton-Formation neigen in Hanglage und bei Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von

Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Freiamt, den - 6. Nov. 2018

H. Reinbold-Mench

Hannelore Reinbold-Mench
Bürgermeisterin

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Freiamt übereinstimmen.

Freiamt, den 19.11.18

H. Reinbold-Mench

Hannelore Reinbold-Mench
Bürgermeisterin

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 22.11.2018

Freiamt, den 22.11.18

H. Reinbold-Mench

Hannelore Reinbold-Mench
Bürgermeisterin