

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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 Nutzungen gemäß § 4 (3) Nrn. 1-5 BauNVO nicht zulässig.

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

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Zahl der Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ)

- 1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA3 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

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

Die zulässigen Höhen werden zur Offenlage ergänzt.

- 1.3.1 Die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen in m ü NHN sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gebäudehöhe wird durch den obersten Punkt der Dachfläche bestimmt bzw. bei Flachdächern durch den obersten Punkt der Dachbrüstung/Dachaufkantung. Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk und der Oberkante Dachhaut bestimmt.

- 1.3.2 Im Fall von Flach- und Pultdächern darf die untere Traufhöhe die im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzte Traufhöhe um max. 1,0 m überschreiten, als obere Traufhöhe (Pultfirst) gilt die festgesetzte Gebäudehöhe gemäß Ziffer 0.

- 1.3.3 In den allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Traufhöhe von Dachaufbauten die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden.
- 1.3.4 Solaranlagen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.
- 1.3.5 Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen eine max. Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachfläche, unterer Bezugspunkt ist das tatsächliche Gelände nach Durchführung der Baumaßnahme, in der Mitte der Nebenanlage.
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 1.4.1 In den allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 gilt die offene Bauweise. Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA1 nur Einzel- und Doppelhäuser, im allgemeinen Wohngebiet WA2 nur Hausgruppen (Reihenhäuser).
- 1.4.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA3 gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge von maximal 20 m.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- 1.6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.6.2 Nebengebäude und untergeordnete Dächer können eine andere Firstrichtung aufweisen.
- 1.7 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.7.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind Garagen und Pkw-Stellplätze (Carports und offene Stellplätze) nur innerhalb der Baugrenzen sowie im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht des Hauptgebäudes zulässig. Liegt ein Baugrundstück an zwei Erschließungsstraßen, so ist die Erschließungsstraße maßgeblich, von der die tatsächliche Erschließung erfolgt.
- 1.7.2 Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m im Zufahrtsbereich, im Seitenbereich von mindestens 1,0 m einhalten. Überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Stellplätze müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,50 m einhalten.
- 1.7.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind Tiefgaragen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
- 1.7.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze nur innerhalb der Baufenster zulässig. Offene Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster sowie in den dargestellten Zonen für Stellplätze zulässig.
- 1.7.5 Überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig. Überdachte Fahrrad-Stellplätze müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,5 m einhalten.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.8.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebengebäude und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³ sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht des Hauptgebäudes zulässig. Liegt ein Baugrundstück an zwei Erschließungsstraßen, so ist die Erschließungsstraße maßgeblich, von der die tatsächliche Erschließung erfolgt.
- 1.8.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Hinweis:

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

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- 1.9.1 Für die Festsetzung der Lage und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen ist die Planzeichnung maßgebend.

1.10 Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 12 und 14, und § 9 (6) BauGB)

In den dargestellten Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Abfall“ sind Anlagen und Einrichtungen zur Sammlung von Abfall (z.B. Einhausungen) zulässig.

1.11 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 1.11.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind in Wohngebäuden pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten bzw. Wohnungen und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit bzw. Wohnung zulässig.
- 1.11.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist in Wohngebäuden pro Hausgruppeneinheit (bei Reihenhäusern und Hausgruppen) maximal eine Wohneinheit bzw. Wohnung zulässig.
- 1.11.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA3 sind in Wohngebäuden pro Einzelhaus maximal fünf Wohneinheiten bzw. Wohnungen zulässig.

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche R1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belasten. Die Errichtung von hochbaulichen Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

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

- 1.13.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,5$; z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Rasengitter, Schotterrasen) auszuführen.
- 1.13.2 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.13.3 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 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.

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

1.14.1 Die durch Eintragung in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.14.2 Entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte ist je ein mittelkroniger, standortgerechter Einzelbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlen werden Baum- und Straucharten gemäß der Artenliste in Ziffer 1.14.7. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können in begründeten Fällen (z.B. Leitungen, Zufahrten etc.) um max. 3,0 m verschoben werden.

1.14.3 Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei mittelkronige, standortgerechte Bäume (Stammumfang mind. 16-18 cm) und drei Sträucher (Pflanzqualität mind. 60-100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlen werden Baum- und Straucharten gemäß der Artenliste in Ziffer 1.14.7. Die Anpflanzungen gemäß Ziffer 1.14.11.14.1 können angerechnet werden. Die Anpflanzungen müssen zu öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

1.14.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von maximal 10° sind, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von min. 10 cm (zuzüglich Drainschicht) herzustellen und extensiv zu begrünen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Dachflächen über dem obersten Geschoss sind vollständig extensiv zu begrünen, Dachterrassen sind dort nicht zulässig. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer Kombination von Gründach und PV-Anlagen ist für die Einsaat eine artenreiche Saatgutmischung aus niedrig wachsenden heimischen Arten zu verwenden.

1.14.5 Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Bereits vorhandene, der Pflanzliste (siehe Ziffer 1.14.7.1.14.7) entsprechende Bäume, werden angerechnet.

1.14.6 Für alle Pflanzfestsetzungen gilt: Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Artenliste im Anhang nachzupflanzen.

1.14.7 Pflanzliste mit Artenempfehlungen

Bäume:

Eher schwach- bis mittelwüchsige Obstbaumsorten bzw. veredelte Obstbaumsorten auf eher schwach- bis mittelwüchsiger Unterlage
Ältere Obstbaumsorten als Nieder- oder Mittelstamm

(die Artenliste wird zur Offenlage überprüft und ergänzt)

Hainbuche

Carpinus betulus

Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Echte Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Hinweis:

Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist die festgesetzten Pflanzgebote durchzuführen.

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 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

Dachform

- 2.1.1 Zulässig sind, ergänzend zur Darstellung in der Planzeichnung, in dem allgemeinen Wohngebieten WA1 Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-20° oder Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35-45°.
- 2.1.2 Doppelhäuser sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 40° zu errichten. Andere Dachformen und Neigungswinkel gemäß Ziffer 2.1.1 sind nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, dass sie für aneinandergrenzende Hauseinheiten einheitlich ausgeführt werden.
- 2.1.3 Zulässig sind, ergänzend zur Darstellung in der Planzeichnung, im allgemeinen Wohngebiet WA2 nur Flachdächer und Pultächer mit einer Dachneigung von 0-20°. Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind extensiv zu begrünen.
- 2.1.4 Reihenhäuser und Hausgruppen sind mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 10° zu errichten. Andere Neigungswinkel und Dachformen gemäß Ziffer 2.1.2 sind nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, dass sie für aneinandergrenzende Hauseinheiten einheitlich ausgeführt werden und wenn sie eine Neigung zwischen 0° und 20° aufweisen.
- 2.1.5 Zulässig sind, ergänzend zur Darstellung in der Planzeichnung, in dem allgemeinen Wohngebieten WA3 Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-20° oder Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35-45°.
- 2.1.6 Nebengebäude, Garagen und Carports müssen eine Dachneigung von mindestens 30° aufweisen. Dachneigungen von 0° bis 10° sind für Nebengebäude, Garagen und Carports zusätzlich zulässig, wenn diese extensiv begrünt sind und die Substratschicht mindestens 10 cm beträgt.

Dachaufbauten

- 2.1.7 Dachaufbauten (Dachgauben, -einschnitte) und Wiederkehren sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- 2.1.8 Die Länge von Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als ½ der Dachlänge betragen.
- 2.1.9 Übereinander liegende Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 2.1.10 Der Mindestabstand von Dachaufbauten und Wiederkehren muss zum Ortgang mindestens 1,00 m und zum First mindestens 0,50 m (parallel zur Dachfläche gemessen) betragen.
- 2.1.11 Der Mindestabstand zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten untereinander muss mindestens 1,0 m betragen.

- 2.1.12 Unterhalb von Dachaufbauten muss eine Dachfläche von mindestens 0,50 m Breite liegen.
- 2.1.13 Technische Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern unbegrenzt zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.
Dacheindeckung
- 2.1.14 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig. Ausgenommen davon sind Dachbegrünungen.
- 2.1.15 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind im gesamten Plangebiet als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.16 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind ausschließlich am Gebäude und auf dem Dach zulässig und aus reflektionsarmen Material (blendfrei) herzustellen. Aufgeständerte Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ausschließlich auf flachen und flachgeneigten Gründächern bis 10° Dachneigung zulässig.
- 2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.
- 2.2.2 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).
- 2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.3.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die nächstgelegene Straßenober- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 2.3.2 In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.
- 2.3.3 Einfriedungen sind nur als Holzzäune, Maschendraht und Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung oder als Staketenzäune zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelhölzern ist nicht zulässig.
- 2.3.4 Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Sie sind aus Naturstein oder begrünten Gabionen herzustellen. Gestaffelte Stützmauern müssen untereinander einen Abstand von mind. 0,5 m aufweisen, die Zwischenräume sind dauerhaft zu begrünen.
- 2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Pro Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zulässig. Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

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

Wird zur Offenlage ergänzt.

Hinweis:

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Stadt Elzach. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

3 HINWEISE

3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.2 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.

3.3 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Bodenschutz

3.5 Grundwasser

Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (mittlerer Grundwasserhöchststand (MHW) und Grundwasserhöchststand (HHW)) durch ein hydrogeologisches Gutachten zu ermitteln. Gründungen unter MHW sind grundsätzlich unzulässig.

3.6 Trinkwasser

Die herzustellenden Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung innerhalb des Planungsgebietes müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Es wird auf die Anzeigepflichten für Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser ohne Trinkwasserbeschaffenheit im Sinne der Trinkwasserverordnung bestimmt sind (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) hingewiesen und die ggf. zusätzlich zu den Trinkwasserinstallationen hergestellt bzw. betrieben werden (TrinkwV § 13, Abs. 4), hingewiesen. Zudem wird auf eine regelkonforme Herstellung sowie den regelkonformen Betrieb entsprechender Anlagen hingewiesen.

3.7 Abfallentsorgung

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.

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).

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.

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).

3.8 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 (3) mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik auszuführen.

3.9 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.

3.10 Artenschutz

Gemäß § 21 a NatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Stadt Kenzingen, den __.__.____

fsp.stadtplanung

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

Matthias Guderjan
Bürgermeister

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 Stadt Kenzingen übereinstimmen.

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 __.__.____.

Stadt Kenzingen, den

Stadt Kenzingen, den

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Matthias Guderjan
Bürgermeister