

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 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 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Dies sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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 die Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen
- Zahl der Vollgeschosse

1.2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 17 (2) BauNVO)

Bei Baugrundstücken mit Doppelhausbebauung darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.3.1 Die maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH / FH) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 14

- 1.3.2 Traufhöhen von Dachaufbauten mit einer Länge von maximal 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Wandfläche und Widerkehren mit einer Länge von maximal 1/2 der Länge der jeweils zugehörigen Wandfläche dürfen die für das Hauptgebäude festgesetzte Traufhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.
- 1.3.3 Bei versetzten Satteldächern gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante.
- 1.3.4 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße im Achsverlauf an der Mitte der straßenzugewandten Seite des Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaus) oder der Gebäudeeinheit (Doppelhaushälfte) (senkrecht zur Straße gemessen).
Als zugehörige Erschließungsstraße gilt die Straße, von der die Haupteerschließung erfolgt.
Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die obere Dachbegrenzungskante (Firsthöhe).
Die geplanten Höhen der Straße im Achsverlauf sowie die bestehenden Straßenhöhen, von der eine Erschließung erfolgen kann, sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.4 Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)
Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die Bauweise ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 und 9 (3) BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
- 1.6.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten.
- 1.6.3 Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind.
- 1.6.4 Bauteile dürfen die nach Süden ausgerichteten Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschreiten, wenn deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und sie eine wohnräumliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten).
- 1.7 Kfz-Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)**
- 1.7.1 Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen sind nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig.
Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Haupteerschließung (Zufahrt) erfolgt.
- 1.7.2 Garagen müssen zur Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten, gemessen senkrecht zur Garagenöffnung.
- 1.7.3 Garagen und Carports müssen zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.
- 1.7.4 Carports werden definiert als an mindestens zwei aneinander liegenden Seiten offene, überdachte KFZ-Stellplätze.

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

- 1.8.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bis zu einem Brutto-rauminhalt von 25 m³ zulässig.
- 1.8.2 Die Gesamthöhe von Nebenanlagen mit Flachdächern mit einer Dachneigung bis 5° auf 3,0 m und bei geneigten Dächern auf 4,0 m begrenzt.
Bezugshöhe ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße im Achsverlauf an der Mitte der straßenzugewandten Seite des Nebengebäudes und die obere Dachbegrenzungskante.
- 1.8.3 Nebengebäude müssen zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestab-stand von 0,5 m einhalten.

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

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist der Plan-zeichnung zu entnehmen.

1.10 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Höhenunterschiede zwischen den privaten Grundstücken sind durch Böschungen im Verhältnis 1 : 1,5 oder flacher zu überbrücken.

Alternativ oder in Ergänzung sind Stützmauern bis maximal 0,50 m zulässig.

1.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Na-tur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.11.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist in Retentionszisternen mit Rückhaltevolumen und Drosselabfluss zurückzuhalten.

Die Drosselwassermenge ist dabei zu beschränken auf

- 1 l/sec bei Einzelanlagen,
- 2 l/sec bei Gemeinschaftsanlagen von zwei Grundstücken und
- 3 l/sec bei Gemeinschaftsanlagen von drei Grundstücken.

Das Rückhaltevolumen muss mindestens betragen

- 2 m³ bei einer Doppelhauseinheit,
- 3 m³ bei einem Einzelhaus,
- 3 m³ bei zwei Doppelhauseinheiten (Gemeinschaftsanlage),
- 4 m³ einem Einzelhauses und einer Doppelhauseinheit (Gemeinschaftsanlage),
- 5 m³ einem Einzelhaus und zwei Doppelhauseinheiten (Gemeinschaftsanlage) und
- 5,5 m³ bei zwei Einzelhäusern (Gemeinschaftsanlage).

(Der vom Rückhaltevolumen unabhängige Stauraum steht für Brauchwasser zur Verfügung.)

- 1.11.2 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind mit einer Oberflächen-befestigung, die einen Abflussbeiwert von höchstens 0,5 gemäß Tabelle 1 aufweisen (z.B. Pflaster mit offenen Fugen, lockerer Kiesbelag, Schotterrassen, Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine, Rasengittersteine) auszubilden.

| Flächentyp | Art der Befestigung | ψ_m |
|----------------------------------|---------------------------------------|----------|
| Straßen, Wege und Plätze (flach) | Asphalt, fugenloser Beton | 0,9 |
| | Pflaster mit dichten Fugen | 0,75 |
| | fester Kiesbelag | 0,6 |
| | Pflaster mit offenen Fugen | 0,5 |
| | lockerer Kiesbelag, Schotterrasen | 0,3 |
| | Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine | 0,25 |
| | Rasengittersteine | 0,15 |

Tabelle 1: Abflussbeiwert zur Beurteilung von Oberflächenbefestigungen

1.11.3 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und so auszugestalten, dass sie energiesparend, streulicharm und insektenverträglich erfolgt. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

1.11.4 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass gewährleistet ist, dass kein Schadstoffeintrag in das Niederschlagswasser erfolgt.

1.12 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.12.1 Auf Baugrundstücken ist bei Grundstücksgrößen von

- unter 230 m² Flächengröße ein Laubbaum zweiter Ordnung oder ein Obstbaum (bzw. Walnuss) in der Qualität „Hochstamm“ oder „Halbstamm“,
- 230 - 420 m² Flächengröße ein Laubbaum erster oder zweiter Ordnung oder ein Obstbaum (bzw. Walnuss) in der Qualität „Hochstamm“ und
- über 420 m² Flächengröße zwei Laubbäume erster oder zweiter Ordnung oder zwei Obstbäume (bzw. Walnuss) in der Qualität „Hochstamm“

zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bestehende Bäume können angerechnet werden und sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang ist der Baum entsprechend zu ersetzen.

Artenliste (nicht abschließend):

Bäume 1. Ordnung:

*Winterlinde Tilia cordata,
Spitzahorn Acer platanoides,
Rosskastanie Aesculus hippocastanum,
Traubeneiche Quercus petraea,
Elsbeere Sorbus torminalis sowie*

Hochstamm-Obstbäume und Walnuss-Bäume auf starkwüchsigen Unterlagen (keine Zierformen!), Walnuss-Sämlinge, weitere heimische und standörtlich geeignete Laubgehölze.

Bäume 2. Ordnung:

*Mehlbeere Sorbus aria,
Hainbuche Carpinus betulus,
Feldahorn Acer campestre,
Vogelkirsche Prunus avium,
Vogelbeere Sorbus aucuparia,*

*Speierling Sorbus domestica sowie
Halbstamm-Obstbäume (keine Zierformen!) oder veredelte Walnuss-Bäume*

1.12.2 Auf den planzeichnerisch dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2,0 m breite Hecke zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Hecke muss eine gleichmäßig geschlossene Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden.

Die Pflanzung ist gemäß der unten angegebenen Artenliste aus standortheimischen Sträuchern und Heistern der Sortierung 100-150 cm Wuchshöhe und mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze / 2,25 qm herzustellen. Pflanzung zweireihig im Halbverband; Pflanzabstand 1,5 m.

Artenliste (verbindlich):

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| <i>Hartriegel</i> | <i>Cornus sanguinea</i> |
| <i>Heckenrose</i> | <i>Rosa canina</i> |
| <i>Heckenkirsche</i> | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| <i>Wilde Stachelbeere</i> | <i>Ribes uva-crispa</i> |
| <i>Pfaffenhütchen</i> | <i>Euonymus europaeus</i> |
| <i>Hasel</i> | <i>Corylus avellana</i> |
| <i>Gew. Schneeball</i> | <i>Viburnum opulus</i> |
| <i>Wolliger Schneeball</i> | <i>Viburnum lantana</i> |
| <i>Weißdorn</i> | <i>Crataegus monogyna</i> |

1.12.3 Koniferen dürfen nur untergeordnet verwendet werden. Gleiches gilt bei der Verwendung von buschförmigen oder zur Heckenpflanzung herangezogenen Nadelgehölzen. Ausnahmen sind zulässig bei der Abschirmung von Müllbehältern.

Hinweis: Die Gemeinde Ehrenkirchen kann den Eigentümer **gemäß § 178 BauGB** durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs.1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

1.13 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.13.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen müssen die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Juli 2016 oder Entwurfsfassung zur Änderung A1 Januar 2017) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel in Abhängigkeit der Höhe über Gelände sind den Anlagen 10 und 11 der gutachterlichen Stellungnahme Büro für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim, 27.07.2020, zu entnehmen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies in der gutachterlichen Stellungnahme angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 14

1.13.2 Schutz von Außenwohnbereichen

In Bereichen, in denen der Immissionsgrenzwert "tags" von 59 dB(A) überschritten wird, ist die Anordnung von Außenwohnbereichen (z. B. Terrassen, Balkone) auszuschließen, sofern derartige Außenwohnbereiche nicht durch die Eigenabschirmung des Gebäudes selbst bzw. durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Teilverglasung von Balkon o.ä.) geschützt werden.

Die maßgebliche 59 dB(A)-Isophone ist den Anlagen 8 und 9 der gutachterlichen Stellungnahme Büro für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim, 27.07.2020, zu entnehmen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass die 59 dB(A)-Isophone im Einzelfall von der Darstellung in der gutachterlichen Stellungnahme abweicht, können die Anforderungen entsprechend reduziert werden.

1.13.3 Lüftungseinrichtungen

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle (z.B. Schwedenofen, Gaskochstelle) sind mechanische Lüftungsanlagen vorzusehen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für die Dächer der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind auch mit anderen Dachformen und flacheren Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Bei versetzten Satteldächern dürfen die durch den vertikalen Versatz entstehenden beiden Dachflächen in der Größe um maximal 20 % voneinander abweichen.

2.1.3 Bei versetzten Satteldächern darf der vertikale Versatz 2,00 m nicht überschreiten.

2.1.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Garagen und Carports unter 5° sind nur mit extensiver Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.1.5 Für die Dächer der Hauptgebäude ist ausschließlich eine rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckung zulässig. Integrierte Solaranlagen sind zulässig.

2.1.6 Dachflächen von Doppelhäusern müssen jeweils die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen, wobei eine Abweichung von max. 3° zulässig ist.

2.1.7 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen und in die Dachfläche zu integrieren oder dachparallel mit einem lichten Abstand zwischen dem einzelnen Modul und Dachziegel von maximal 20 cm zu installieren.

2.2 Dachaufbauten und –einschnitte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Wandfläche nicht überschreiten.

2.2.2 Dachaufbauten sind erst ab einer Hauptdachneigung von 35° zulässig. Giebel- und Dreieckgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

2.2.3 Die Breite der Dacheinschnitte darf insgesamt 1/3 der Länge der jeweils zugehörigen Wandfläche nicht überschreiten.

2.2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens

- 1,0 m vom Ortgang - horizontal gemessen - ,
- 0,5 m zum Hauptfirst - vertikal gemessen - und
- 1,0 m zwischen mehreren Dachaufbauten und mehreren Dacheinschnitten einhalten.

Der Ortgang wird gemessen ab Außenkante Wand.

2.3 Gebäudetiefen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Als maximal zulässige Gebäudetiefe der Hauptbaukörper senkrecht zur Traufseite wird festgesetzt

- bei Einzelhäuser 12,00 m und
- bei Doppelhäusern 13,00 m.

2.4 Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen.

2.4.2 Mülltonnenplätze und Abfallplätze sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.4.3 Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

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

2.5.1 Tote Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, nicht höher als 1,20 m sein.

2.5.2 Lebende Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, nicht höher als 1,80 m sein.

2.5.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.5.4 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

Hinweis: Die Regelungen des Nachbarrechts sind zu berücksichtigen.

2.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

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

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Kfz-Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Bruchteile einer Kfz-Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Gefangene Kfz-Stellplätze sind nicht auf die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze anrechenbar.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

Zeitpunkt Gehölzentfernung

Unbedingt erforderliche Fällungen und Entfernungen von Gehölze sind in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

Baufeldräumung

Zum Schutz der Vogelwelt vor Störungen ist eine Bauzeitenregelung zu beachten. Die Räumung des Baufeldes als erstem Schritt des Baubeginns ist daher außerhalb des Brutzeitraums, d.h. in die Monaten Oktober bis Februar zu legen.

Aufhängen von Nistkästen

Um das Eintreten des Verbots der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten beim Hausrotschwanz sicher zu vermeiden, sind zwei Nistkästen für die Art an geeigneter Stelle aufzuhängen.

Als Nistkästen eignen sich sog. „Halbhöhlen“, die an Gebäuden aufgehängt werden. Sie sind im Halbschatten (z.B. unter dem Dachvorsprung) - idealerweise an der Ost- und Südostseite - zu befestigen. Die Wetterseite ist zu meiden. Zwischen den Nistkästen sollte ein Abstand von 10 m bestehen.

Schottergärten

Schottergärten sind grundsätzlich ausgeschlossen. Dies ergibt sich aus § 21a Satz 2 NatSchG in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO.

3.2 Denkmalschutz

Kulturdenkmal Siedlung der Bronzezeit

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südöstlich eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG BW (Listen-Nr. 5, 100012636, s. Abb. 1). Hierbei handelt es sich um eine Siedlung der Bronzezeit (um 2200 v.Chr. - um 1200 v. Chr.). In den überplanten Arealen ist mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen.

Es werden frühzeitige archäologische Voruntersuchungen (Bagger-Sondierungen) empfohlen.

Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es ggf. nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, um wenigstens den dokumentarischen Wert evtl. vorhandener Kulturdenkmale als kulturhistorische Quellen für künftige Generationen zu erhalten.

Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das Landesamt für Denkmalschutz, sobald diese vorliegen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Allgemeine Bestimmungen

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Es grenzen landwirtschaftliche Flächen an, von denen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) ausgehen können, welche als ortsüblich hinzunehmen sind.

3.4 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetz. Nach § 1 und § 7 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

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.

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

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

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.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

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

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

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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).

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

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

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

3.5 Bauen im Grundwasser

Das Bauen im Grundwasser und - soweit wie möglich auch - in dessen Schwankungsbereich ist im Interesse des Grundwasserschutzes und der Bauherren zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb grundsätzlich so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Für die Erlaubnis zum Bauen im Grundwasser ist eine Prüfung des Einzelfalles erforderlich.

Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich. Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Folgende wasserrechtlichen Tatbestände könnten tangiert sein:

- Das Errichten von Gebäude im Grundwasser ist ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die dafür bestimmt oder geeignet sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG)
- Bauwasserhaltungen stellen je nach Ausführung die Entnahme, das Zutage Leiten oder das Ableiten von Grundwasser dar (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 WHG)

3.6 Schutz vor Starkregenereignissen

Zum Objektschutz wird folgendes empfohlen:

- Errichtung wasserdichter Keller (z. B. weiße Wanne) zur Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nichtstauendes Sickerwasser.
- Einbaumaßnahmen zum Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz.
- Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
- Da gem. § 37 WHG nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig sind, dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

3.7 Regenwassernutzungsanlagen

Die Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet, sie dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau->

hochschwarzwald.de/servlet/PB/menu/1126068/index.html heruntergeladen werden. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben.

3.8 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt.

Bei einem Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und max. 2 Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

3.9 Abfallwirtschaft

Im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen sind neben der Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften (UVV) zu beachten: U. a. die UW „Fahrzeuge“ (BGUV Vorschrift 70) sowie die UVV „Müllbeseitigung“ (DGUV Vorschrift 43, 44). Somit bitten wir, die nachstehend genannten Punkte in Ihren Planungen zu berücksichtigen:

Allgemeine Bedingungen:

- Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für das zulässige Gesamtgewicht eines Müllfahrzeuges von 28 t ausgelegt sein.
- Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann. Die Straßen müssen an ihren Banketten so gestaltet sein, dass ein seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben.
- In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,55 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,55 m sein.
- Die Durchfahrtsbreite von Straßen und Wegen muss für Müllfahrzeuge mindestens 3,55 m betragen. Besonders in dichtbesiedelten Neubaugebieten kommt es vor, dass parkende Fahrzeuge die Durchfahrt blockieren. Hier sind Fahrbahnschraffierungen, Parkverbote oder markierte Parkflächen hilfreich.
- Die Radien der zu befahrenden Straßen sollten so dimensioniert sein, dass ein 11 m langes Fahrzeug ungehindert in eine Querstraße abbiegen kann.
- Gefällstrecken dürfen nur dann befahren werden, wenn das Abfallsammelfahrzeug sicher gebremst werden kann. Dabei ist auch die Straßenoberfläche (Sand, Schotter, Eis, Schnee, etc.) und die Tatsache zu berücksichtigen, dass der

Schwerpunkt eines Abfallsammelfahrzeugs wesentlich höher und weiter hinten liegt, als bei einem gewöhnlichen LKW.

Besondere Bedingungen beim Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug

Das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen mit Müllfahrzeugen stellen so gefährliche Verkehrsvorgänge dar, dass Sie nach Möglichkeit zu vermeiden sind. In Sackstraßen sollte daher für ausreichend Wendemöglichkeiten gesorgt werden. Dies kann durch entsprechend große Wendepfannen bzw. Wendehämmer (für 3-achsige Müllfahrzeuge ca. 20 m x 15 m) erreicht werden.

Ist das Rückwärtsfahren mit dem Müllfahrzeug nicht zu umgehen, sind folgende Punkte bei der Planung zu berücksichtigen:

- Beiderseits des Müllfahrzeuges muss jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein.
- Die zurückzulegende Strecke darf nicht länger als 150 m sein.

3.10 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die Fassung „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ (HQS Nr.: 315025) sowie in der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen des Wasserwerks der badenova AG & Co. KG in Hausen a.d.M. (WSG-FEW Gemarkung Hausen Bad Krozingen, WSG-Nr. 315-95).

Die dazugehörigen Rechtsverordnungen sind zu beachten.

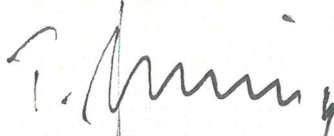
3.11 Erdgasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von den Straßen Inneres Imlet und In der Au, mit Erdgas versorgt werden.

Seitens des Versorgungsträgers wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließungsplanung die gegenseitige Beeinflussung und der notwendige Arbeitsraum für den Bau und Betrieb der unterirdischen Leitungen und Anlagen zu berücksichtigen sind. Die Aufteilung der Leitungszonen soll in Anlehnung an die DIN 1998 erfolgen.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Ehrenkirchen, den **28. Sep. 2021**



Thomas Breig
Bürgermeister



fsp.stadtplanung *Burg*

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

Planverfasser

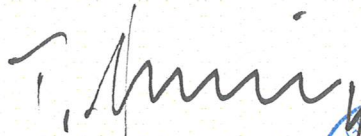
Ausfertigungsvermerk

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 Ehrenkirchen 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 15. Okt. 2021

Ehrenkirchen, den **29. Sep. 2021**



Thomas Breig
Bürgermeister



Ehrenkirchen, den **15. Okt. 2021**



Thomas Breig
Bürgermeister

