

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)
- 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 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbautriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Gemeinbedarfsfläche für sportliche und soziale Zwecke (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche für sportliche und soziale Zwecke dient der Unterbringung von Einrichtungen mit sportlicher und sozialer Zweckbestimmung, welche das Wohnen nicht wesentlich stören.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen und sozialen Zwecken dienen
- Schank- und Speisewirtschaften, die der Hauptnutzung funktional und räumlich zugeordnet sind
- die sonstigen der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone festgesetzt und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe)
- Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 14

- 1.3.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 17 (2) BauNVO)**
Bei Baugrundstücken mit Reihenmittelhausbebauung darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,55.
- 1.3.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)**
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Tiefgaragen, Zufahrten, Hof- und Platzflächen, Terrassen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bei Baugrundstücken mit Reihenmittelhausbebauung überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.
- 1.3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)**
- 1.3.3.1** Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH).
- 1.3.3.2** Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße im Achsverlauf an der Mitte des Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) oder der Gebäudeeinheit (Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit).
Als zugehörige Erschließungsstraße gilt die Straße, von der die Haupteerschließung erfolgt.
Oberer Bezugspunkt (Gebäudehöhe) ist die obere Dachbegrenzungskante.
Die geplanten Höhen der Straße im Achsverlauf sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
Die Bauweise wird in der Planzeichnung per Einschrieb in die Baufenster festgesetzt.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
- 1.6 Größe von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**
Für die Baugrundstücke von Hausgruppeneinheiten wird eine Mindestbreite von 6,0 m festgesetzt.
- 1.7 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)**
- 1.7.1** Garagen, Carports und Stellplätze von KFZ sind nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig.
Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.
Im nordöstlichen Bereich, in dem lediglich Hausgruppen zulässig sind, sind Garagen und Carports lediglich im Bereich der Baufenster sowie der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze sind hier im gesamten Bereich zulässig.
- 1.7.2** Garagen müssen zur öffentlichen Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten, gemessen senkrecht zur Garagenöffnung.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 14

- 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 Stellplätze.
- 1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.8.1 Nebenanlagen sind nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von $\leq 40 \text{ m}^3$ zulässig.
- 1.8.2 Nebengebäude müssen zu öffentlichen Flächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.
- 1.9 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird in der Planzeichnung per Einschrieb in die Baufenster festgesetzt.
- Für Teilbereiche ist die Anzahl der Wohneinheiten nicht beschränkt („WE offen“).
- 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 Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.11.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind mit einer Oberflächenbefestigung, die einen Abflussbeiwert von höchstens 0,5 gemäß Tabelle 1 aufweisen (z.B. Pflaster mit offenen Fugen, lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine, Rasengittersteine) und einem Gefälle zu angrenzenden unbefestigten Flächen auszubilden.
- Alternativ kann eine wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung gewählt werden, wenn die Einleitung in eine Retentionszisterne erfolgt oder die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück gesichert ist.
- 1.11.2 Im Plangebiet dürfen Gehölze und Gebüsche nur außerhalb der Brutzeit der Vögel entfernt werden. Eine Entfernung ist daher nur zulässig in der Zeit von November bis Februar.
- 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 bleigedachte 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.
- 1.11.5 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
- 1.11.5.1 Entlang des Stiedlenbächles sind von den Gehölzbeständen ausreichende Teile zu erhalten, sodass die Orientierungsfunktion für eventuell vorhandene Transferrounten von Fledermäusen gewährleistet ist. Dafür sollten Gehölzgruppen bei einer

eventuellen Durchführung von Renaturierungsmaßnahmen am Stiedlenbächle erhalten bleiben, z. B. ältere Bäume im westlichen Bereich.

- 1.11.5.2 Sollten Renovierungsarbeiten an den erhalten bleibenden Bauwerken (Vereinsheim und Doppelgarage) notwendig oder deren Abriss geplant sein, sind die potenziellen Quartiere von Fledermäusen zur Vermeidung von Tötungstatbeständen in den Monaten Dezember bis Februar zu entfernen. Alternativ kann eine Kontrolle hinsichtlich Quartiernutzung unmittelbar vor dem Abriss bzw. vor dem Entfernen der Quartiermöglichkeit erfolgen, z.B. mittels Schwärmkontrolle, vor allem, wenn die Arbeiten in den Monaten Mai bis Anfang August durchgeführt werden sollen. Eine weitere Alternative ist im Bereich der Dachziegel im Firstbereich, die Ziegel sorgsam, z. B. manuell, zu entfernen und die Hohlräume darunter auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu überprüfen. Diese Maßnahme kann während der gesamten Aktivitätsphase der Fledermäuse (März bis November) durchgeführt werden.

Für die Vermeidung von Tötungstatbeständen bei den Gebäudebrütern ist im Falle von Renovierungsarbeiten ebenfalls die Entfernung der Brutplätze im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) vorzunehmen.

- 1.11.5.3 Die vorhandenen Brutmöglichkeiten für Haussperling, Hausrotschwanz und Bachstelze sollten gesichert werden.

Hinweis Darüber hinaus werden folgende weitere Vermeidungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vorgeschlagen:

1. Die Flächen für das zusätzlich benötigte Baufeld (Baustraßen, Lager, Rangierraum) sollten im Westen möglichst klein gehalten werden, um die Gefahr von Tötungstatbeständen bei der Zauneidechse möglichst gering zu halten. Auf den zur Bebauung anstehenden Flächen inkl. Baufeld und weiteren 2 m Puffer, auf denen Zauneidechsennachweise vorliegen, sind Vergrämnungsmaßnahmen vor Baubeginn durchzuführen. Dazu sind folgende Arbeitsschritte erforderlich: Entfernung von Versteckmöglichkeiten im Winterhalbjahr mit Ausnahme von als Winterquartier geeigneten Verstecken; Mähen des Bereiches rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten und Entfernen des Mähgutes; Abdecken des Baufeldes zuzüglich 2 m mit Folien für mindestens 3 Wochen; Baufeldräumung; Freihalten des Baufeldes, um ein Wiedereinwandern von Tieren zu vermeiden. Als Zeitfenster für die Vergrämnung ist der April oder Anfang September zu wählen.
2. Da Lebensstätten von Zauneidechsen betroffen sind, sind rechtzeitig vor der Vergrämnung CEF-Maßnahmen in räumlicher Nähe durchzuführen. Details sollten in einer Ausführungsplanung geklärt werden.
3. Ist eine CEF-Maßnahme nicht im nahen räumlichen Zusammenhang möglich, kann eine Umsetzung der betroffenen Tiere in geeignete (ggf. zu schaffende) Lebensraumstrukturen erforderlich sein. Die oben beschriebenen Vergrämnungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sind dann nicht erforderlich.

- 1.11.5.4 Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind CEF-Maßnahmen vorzusehen.

Im Fachbeitrag Landschaftsökologie und Planung, Freiburg, April 2018 werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Falls Renovierungsarbeiten an den oder Abriss von vorhandenen Gebäuden (Gemeinbedarfsfläche) erfolgen: Aufhängen von 4 Fledermauskästen und

Nistkästen für die möglicherweise betroffenen Fledermausarten (Zwergfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Rauhhautfledermaus, Braunes Langohr).

2. Falls Renovierungsarbeiten an den oder Abriss von vorhandenen Gebäuden erfolgen: Aufhängen von Nisthilfen für den Haussperling für 6 Paare so- wie von je 2 Halbhöhlen-Nistkästen für Hausrotschwanz und Bachstelze an den vorhandenen Bauwerken.
3. Vorgezogene Schaffung von Habitaten für die Zauneidechse für 4 adulte Tiere und mindestens 5 Jungtiere (Klärung von Details in Ausführungsplanung).

Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen aus fachlicher Sicht zu empfohlen, sind aber keine zwingenden Voraussetzungen für die Vermeidung von Verbots- (insbes. Störungs-) Tatbeständen:

1. Die Einzelbäume im Südosten des Plangebietes sollten erhalten bleiben (Gesangswarten für den Girlitz).
2. Die Baumaßnahmen im Bereich der Gehölze und dem Vereinsheim sollten bevorzugt außerhalb der Brutzeit beginnen (d.h. Baubeginn zw. August und März), um Störungen des Brutgeschäfts zu vermeiden.
3. Die Beleuchtungsanlagen im Süden des Plangebietes, im Bereich der Gehölze am Stiedlenbächle, sollten so konstruiert und positioniert werden, dass der Lichtkegel nicht oder möglichst wenig in die Gehölze hineinwirkt.

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

Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche, mindestens aber pro Grundstück, ein einheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obst- bzw. Nussbaum anzupflanzen und zu erhalten.

Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

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.

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 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

- 2.1.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit weniger als 10° Dachneigung sind nur mit extensiver Begrünung zulässig.

Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

- 2.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind grundsätzlich zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen.

- 2.1.3 Die Dächer von Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten müssen die gleiche Dachform und Firstrichtung aufweisen. Die Dachneigung ist anzugleichen, d.h. dass eine maximale Abweichung von 3° zulässig ist.

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

- 2.2.1 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.

- 2.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 2/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig.

2.3 Fassaden- und Dachflächengestaltung

- 2.3.1 Bei der Fassaden- und Dachflächengestaltung der Gebäude und Nebengebäude sind reine, ungetrübte Farbtöne mit hoher Leuchtkraft und hohem Reflexions- und Glanzgrad nicht zulässig.

Glasflächen von Fenstern und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

- 2.3.2 Grüntöne sind in Dach- und Fassadenflächen nur in kleinen Flächenanteilen zulässig und als prägende Farbe der Gebäudehülle ausgeschlossen.

Sinngemäß sind Dach- und Fassadenbegrünung hiervon ausgenommen.

- 2.3.3 Blendende Materialien sind unzulässig. Glasflächen von Fenstern und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

2.4 Höhenlage von Tiefgaragen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Tiefgaragen dürfen maximal 0,5 m - gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Erschließungsstraße - hinausragen.

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

2.5.1 Die sichtbare Wandhöhe darf maximal 10,0 m betragen.

2.5.2 Dabei darf die Fassadenlänge auf jeder Fassadenseite im 2. Obergeschoss, mindestens jedoch ab einer Höhe von 7,0 m, maximal 75 % der darunterliegenden Fassadenlänge betragen.

Dies kann bei steilgeneigten Dächern durch Ausführung von Dachflächen oder bei flachgeneigten Dächern (Attikageschoss) durch Rücksprung um mindestens 0,5 m erfolgen.

2.5.3 Die verbleibenden Seiten sind im 2. Obergeschoss, mindestens jedoch ab einer Höhe von 7,0 m, durch eine geeignete Farb- und / oder Materialwahl von den darunter liegenden Geschossen optisch zu trennen.

2.5.4 Die Wandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante des natürlichen Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder – wenn die Wand nicht durch ein Dach abgeschlossen wird – der obere Abschluss der Wand.

2.5.5 Obergeschosse sind Geschosse über dem Erdgeschoss, beginnend ab dem 1. Obergeschoss. Dies ergibt eine Abfolge von Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss usw.

2.6 Sockelhöhen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.6.1 Die Sockelhöhe darf maximal 0,5 m betragen.

2.6.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße im Achsverlauf an der Mitte des Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) oder der Gebäudeeinheit (Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit).

Oberer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe.

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

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

2.7.2 Mülltonnenplätze und Abfallplätze sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

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

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

2.8.1 Tote Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, nicht höher als 1,20 m sein.

2.8.2 Lebende Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, nicht höher als 1,80 m sein.

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

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

HINWEIS: Die Regelungen des Nachbarrechts sind zu berücksichtigen.

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

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

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

Auf jedem Grundstück ist zur Entlastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation eine Retentionsanlage (z.B. Drosselzisterne und / oder Mulden-Rigolen-Element) vorzusehen. Die Art und Größe dieser Anlage wird wie folgt definiert.

Je angefangene 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von min. 1,5 m³ in Form von bewirtschaftbarem Rückhaltevolumen ohne Brauchwassernutzung zur Verfügung zu stellen. Als Mindestrückhaltevolumen werden pro Grundstück 3,0 m³ unabhängig von einer späteren Versiegelung angesetzt. So kann das Rückhaltevolumen unter Verwendung von abflussmindernden Oberflächenmaterialien reduziert werden, was ein grundsätzliches Ziel darstellen sollte. Die abflusswirksame Fläche ermittelt sich anhand der in Tabelle 1 dargestellten Abflussbeiwerte Ψ_m (Anlehnung an DWA M-153).

Eine Brauchwassernutzung kann dabei variabel gestaltet werden.

Die Bewirtschaftung ist dabei ausschließlich im wasserwirtschaftlichen Sinne zu verstehen, d.h. der Regenwasserabfluss des bewirtschaftbaren Volumens muss gedrosselt je Grundstück mit einem Drosselvolumen von maximal

$$q_{\text{Rest,Ab}} = q_{\text{Rest,Ab}} = 14,5 \text{ (l/s*ha)}$$

Dies entspricht bezogen auf 100 m² Gesamtgrundstückfläche einer Drosselwassermenge von 0,145 (l/s x 100 m²).

Es sind auch Gemeinschaftsretentionsanlagen für mehrere Grundstücke mit einem Rückhaltevolumen von min. 1,5 m³ je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche zulässig. Die genannte Drosselwassermenge pro Einzelfläche bleibt davon unberührt.

Das Gesamtrückhaltevolumen kann auf den Einzelgrundstücken auf verschiedene Rückhaltesysteme verteilt werden.

Zu beachten ist, dass bei mehreren Rückhaltesystemen eine Einzelberechnung für jede Rückhalteanlage durchgeführt werden muss.

Die Retentionsanlagen sind mit einem Notüberlauf in den Regenwasserkanal vorzusehen.

Der Anschluss von Drainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.

Flächentyp	Art der Befestigung	W_m
Schrägdach	Metall, Glas, Schiefer, Faserzement	0,9 - 1,0
	Ziegel, Dachpappe	0,8 - 1,0
Flachdach (Neigung bis 3° oder ca. 5 %)	Metall, Glas, Faserzement	0,9 - 1,0
	Dachpappe	0,9
	Kies	0,7
Gründach (Neigung bis 15° oder ca. 25 %)	humusiert < 10 cm Aufbau	0,5
	humusiert ≥ 10 cm Aufbau	0,3
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
Böschungen, Bankette und Gräben mit Regenabfluss in das Entwässerungssystem	toniger Boden	0,5
	lehmiger Sandboden	0,4
	Kies- und Sandboden	0,3
Gärten, Wiesen und Kulturland mit möglichem Regenabfluss in das Entwässerungssystem	flaches Gelände	0,0 - 0,1
	steiles Gelände	0,1 - 0,3

Tabelle 1: Abflussbeiwert zur Ermittlung der abflusswirksamen Grundstücksfläche gem. Festsetzung 2.10 und zur Beurteilung von Oberflächenbefestigungen gem. Festsetzung 1.11.1

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

2.11.1 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 dabei nicht auf die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze anrechenbar.

2.11.2 Wird der Nachweis erbracht, dass aufgrund besonderer Wohnformen (z.B. Seniorenwohnen) ein reduzierter Stellplatzbedarf vorliegt, kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze entsprechend reduziert werden.

3 HINWEISE

3.1 Bauantragsunterlagen

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sollen Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und Dachflächen angegeben werden.

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 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 abzuschieben. 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 wasserrechtliche 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 Quellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone 3 des Heilquellenschutzgebiets zur Thermalquelle IV Bad Krozingen.

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. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

3.8 Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im südlichsten Teil des Plangebiets pleistozäner Lösslehm, im übrigen Plangebiet pleistozäner Hochflutlehm mit jeweils nicht genau bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.9 Gewässerrandstreifen

Auf die Regelungen zu Gewässerrandstreifen wird hingewiesen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG): Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 01. Januar 2014 sind im Gewässerrandstreifen u.a. verboten:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

3.10 Löschwasserversorgung

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

Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und max. 2 Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 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.

3.11 bnNETZE

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Schwarzwaldstraße mit Erdgas versorgt werden.

Wir weisen darauf hin, 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. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen. 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.

Für die Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist eine angemessene Vorlaufzeit erforderlich. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

Durch die bnNETZE erfolgt vor Verlegung von Erdgasleitungen eine Prüfung der Gesamtwirtschaftlichkeit der Investition. Um Bauverzögerungen zu vermeiden, wird daher rechtzeitig vor Erschließungsbeginn (mindestens jedoch 4 Monate) folgende Informationen benötigt:

- Grundstückseinteilung (Umlegungsplan/ Umlegungsverfahren)
- Kontaktdaten Grundstückseigentümer
- Baubeginn oder Bauzeitenplan

Gemeinde Ehrenkirchen **23. Okt. 2018**

Bürgermeister
Thomas Breig



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 **23. Nov. 2018**

Ehrenkirchen, den **24. Okt. 2018**

Bürgermeister



Ehrenkirchen, den **23. Nov. 2018**

Bürgermeister

