

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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 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)**

1.1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Im WA 1 sind von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen folgende nicht zulässig:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.3 Im WA 1 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 – 5 BauNVO nicht zulässig. Dies sind

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

1.1.4 Im WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

Dies sind

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

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),
- Höhe der baulichen Anlagen.

**1.3 Grundflächenzahl** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

1.3.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gelten die gemäß Planeintrag festgesetzten Werte.

1.3.2 In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

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

1.4.1 Die maximale Traufhöhe (TH) in m ü. NHN ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

1.4.2 Die maximale Firsthöhe (FH) in m ü. NHN wird entsprechend Planeintrag festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante bei Satteldächern.

1.4.3 Die maximale Gebäudehöhe (GH) in m ü. NHN wird entsprechend Planeintrag festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der äußeren Dachhaut (bei Zeltdächern) bzw. der höchste Punkt der Dachbrüstung (bei Flachdächern).

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

Es gilt die offene Bauweise.

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

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

1.6.2 In den im zeichnerischen Teil mit **(B)** gekennzeichneten Bereichen der Baufenster sind ausschließlich Balkone, Loggien und Terrassen zulässig.

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

1.7.1 Im WA 1 und WA 2 gilt:

- oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig
- offene Kfz-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baufenster und den hierfür ausgewiesenen Zonen gemäß Planzeichnung zulässig
- Tiefgaragen (inklusive Tiefgaragenzufahrten, deren Überdeckung und dafür notwendigen Stützmauern) sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche sind gemäß Planzeichnung gekennzeichnet.

1.7.2 Im WA 3 gilt:

- Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze sowie Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.

**Hinweis:** Ein Carport wird dabei definiert als ein mindestens an zwei Seiten offener, überdachter Stellplatz.

1.7.3 Fahrrad-Stellplätze sind in allen WA innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.

**1.8 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

1.8.1 Unterirdische Nebenanlagen (wie z.B. Regenretentionszisternen) sind im gesamten WA ohne Begrenzung zulässig.

- 1.8.2 Im WA 1 und WA 2 sind oberirdische Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**
- Auf der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität und Erneuerbare Energie sind Gebäude nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.10.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen. Davon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.
- 1.10.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.10.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Fledermäusen und Vögel wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).
- 1.10.4 Innerhalb des Plangebiets ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) an einem zum Erhalt festgesetzten Baum 1 Nistkasten für den Star (Starenhöhle 3S oder 3SV der Fa. Schwegler oder vergleichbar) anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Hinweis:** Weitere externe CEF-Maßnahmen sind vertraglich zu sichern, siehe Umweltbeitrag und saP (siehe Begründung Ziffer 3.9 und 9).
- 1.10.5 Dachbegrünung  
Im WA 1 und WA2 sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachflächen mit erforderlichen, technischen Aufbauten sowie Dachflächen mit Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie).
- 1.11 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 1.11.1 Grundrissorientierung  
Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Offnadinger Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster an einer nicht zur Offnadinger Straße zugewandten Gebäudeseite orientiert sein.
- Als lärmzugewandt sind dabei nur die direkt zur Offnadinger Straße ausgerichteten Südwestfassaden am südwestlichen Rand des Plangebiets zu betrachten.
- 1.11.2 Schalldämmung der Außenbauteile  
In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, [51]) von über 62 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausg. Januar 2018) 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. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in Anlage 7.1 bis 7.5 und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in Anlage 7.6 bis 7.10 dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

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

### 1.11.3 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung 1.11.2 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die rot markierten Bereiche in den Anlagen 9.1 bis 9.5 zeigen die Bereiche, die über einem Beurteilungspegel von 49 dB(A) in der Nacht liegen.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafraum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet.

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

### 1.12.1 Baumpflanzungen

Entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind standortgerechte und hochstämmige Einzelbäume gemäß der Auswahlliste zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte können in begründeten Fällen (z.B. Leitungen, Zufahrten etc.) um max. 5 m verschoben werden.

Auswahlliste (nicht abschließend):

Hainbuche (Sorte)	Carpinus betulus „Fastigiata“
Mehlbeere	Sorbus aria
Oxelbeere (Sorte)	Sorbus intermedia
Winterlinde	Tilia cordata od. Tilia cordata „Greenspire“

Silberlinde (Sorte)

Tilia tomentosa „Szeleste“

**Hinweis:** Die Gemeinde Ehrenkirchen gemäß §178 BauGB kann den betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten die Pflanzgebote innerhalb einer angemessenen Frist zu pflanzen.

- 1.12.2 Die im zeichnerischen Teil mit einem flächenhaften Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind als 2-schürige Wiese anzulegen und zu pflegen. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Wiesenfläche. Es ist zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Innerhalb der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

**1.13 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass dauerhaft ausreichend Wurzelraum zur Verfügung steht und dieser gegen Befahren und gegenüber sonstigen Beeinträchtigungen geschützt wird. Während der Bauphase ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die Bäume nicht geschädigt werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze zu pflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

## **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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

2.1.1 Die zulässigen Dachformen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1.2 Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

### **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. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind 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 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

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

### **2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

### **2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 KfZ-Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich eine Dezimalzahl, so ist auf die nächsthöhere Stellplatzanzahl aufzurunden.

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

2.6.1 Für das anfallende Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen sind dezentrale Rückhalteanlagen herzustellen. Das Niederschlagswasser ist zu sammeln und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Offnadinger Straße abzuleiten. Die Retentionsanlagen können als Drosselzisterne, Stauraumkanal oder Mulden-Rigolen-Element oder gleichwertig errichtet werden. Die Drosselwassermenge pro Hektar bebaubarer Fläche darf maximal 6,22 l/s\*ha betragen.

**Hinweis:** Bei der Umsetzung von Mulden-Rigolen-Elementen ist ein wassertechnisches Erlaubnisverfahren notwendig. Ein Mulden-Rigolen-Element kann

nur in Form einer zum Untergrund abgedichteten Variante gewählt werden. Zudem ist eine technische Versickerung aus einem Mulden-Rigolen-Element aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

- 2.6.2 Die Retentionsanlagen sind mit einem Notüberlauf in den Regenwasserkanal vorzusehen.
- 2.6.3 Die Entwässerung der öffentlichen Straßen kann ohne Drosselung mit Anschluss an die geplante Regenwasserkanalisation erfolgen.
- 2.6.4 Da Grundwasser nicht dauerhaft abgeleitet werden darf, ist der Anschluss von Drainageleitungen an die öffentliche Kanalisation nicht gestattet.

### **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. Die Sichtdreiecke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **3.2 Bodengutachten**

Es wurde vom Büro Geoconsult Ruppenthal GmbH ein Bodengutachten erstellt, welches dem Bebauungsplan beigelegt wird.

#### **3.3 Grundstücksentwässerung**

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers soll über ein Trennsystem erfolgen. Dabei sollen an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Offnadinger Straße angeschlossen werden.

#### **3.4 Trink- und Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der ausreichenden Trinkwasser- und Löschwasserversorgung im Plangebiet ist die Anordnung von Leitungsringnetzen erforderlich. Dazu soll eine Ringverbindung zwischen der Lairenstraße und der Verbindungsstraße entlang des Friedhofes im Nordwesten des Plangebiets geschaffen werden. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden herzustellen und in regelmäßigen Abständen Hydranten anzuordnen.

#### **3.5 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIb des Wasserschutzgebiets FEW Gemarkung Hausen Bad Krozingen. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

### 3.6 Artenschutz: Vermeidung und Minimierung

- 3.6.1 Bäume und Sträucher, deren Fällung / Rodung unumgänglich ist, sind im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar zu entnehmen.
- 3.6.2 Beim Hochregallager und dem Verwaltungsgebäude müssen vor dem Abriss die möglichen Fledermausquartiere durch einen Fledermaus-Sachverständigen auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Sollte dabei eine Quartiernutzung festgestellt werden, ist je nach Fund vor Ort über das weitere Vorgehen zu entscheiden. Im Einzelfall kann das anwesende Tier vorsichtig geborgen werden oder das Entfernen der Quartiermöglichkeit muss ggf. aufgeschoben werden, bis die anwesenden Fledermäuse das Quartier selbständig verlassen haben.
- 3.6.3 Der Abriss von sonstigen Gebäuden ist im Zeitraum von Anfang September bis Mitte März durchzuführen. Dies gilt insbesondere für die Gebäude, an denen Brutplätze nachgewiesen wurden. Da der Brutplatz des Hausrotschwanzes nicht identifiziert werden konnte, sollte dieses Zeitfenster aber auch für die übrigen Gebäude eingehalten werden. Ist das nicht möglich, sollte im Zeitraum von Ende März bis Mitte August rechtzeitig vor den Abrissarbeiten geprüft werden, ob Nestbau- oder bereits Brutaktivitäten vorliegen. Ist ersteres der Fall, kann noch eine Vergrämung erfolgen mit dem Risiko, dass das betroffene Paar an anderer Stelle im Plangebiet einen neuen Brutversuch startet.

### 3.7 CEF-Maßnahme

#### 3.7.1 Bereitstellung von Nistkästen für Gebäudebrüter

Da es sich bei den betroffenen Gebäude- bzw. Höhlenbrütern um konkurrenzstarke Arten handelt, ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu erbringen, d. h. für jeden verloren gehenden Brutplatz ist ein Ersatzbrutplatz zu schaffen. Dafür bestehen zwei Alternativen:

1. Dauerhaftes Aufhängen von Nistkästen außerhalb des Plangebiets.  
Mögliche Gebäude für Anbringung der Nistkästen befinden sich im Süden des Plangebietes im Bereich der Grundstücke, die unverändert bleiben. Alternativ kommen auch Gebäude in der übrigen Nachbarschaft in Frage. Die Nisthilfen müssen regelmäßig gereinigt und ggf. ersetzt werden, wenn sie beschädigt werden. Für die einzelnen Arten sind folgende Nisthilfen geeignet:
  - Haussperling: z.B. Sperlingskoloniehaus 1SP der Fa. Schwegler oder vergleichbare. Anzahl: 5
  - Hausrotschwanz: z.B. Halbhöhle 2H der Fa. Schwegler oder vergleichbare. Anzahl: 2
2. Vorübergehendes Aufhängen von Nistkästen außerhalb des Plangebiets (s. Punkt 1), die nach Erstellung der Gebäude im Plangebiet durch ein Nistplatzangebot an den neuen Gebäuden ersetzt werden. Dabei kann es sich entweder um *Nistkästen* wie unter Punkt 1 beschrieben handeln, jedoch können auch *Niststeine* verwendet werden, die in die Fassaden der Gebäude integriert werden können und keine Betreuung erfordern. Dabei handelt es sich um:
  - Haussperling: z.B. Niststein Typ 24 der Fa. Schwegler oder vergleichbare. Anzahl: 15
  - Hausrotschwanz: z.B. Niststein Typ 26 der Fa. Schwegler oder vergleichbare. Anzahl: 2

- 3.7.2 Bereitstellung von Nistkästen für den Star  
siehe Festsetzung 1.10.4 (gebietsinterne Maßnahme)

### 3.8 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.

### 3.9 Bodenschutz

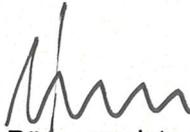
#### Allgemeine Bestimmungen

- 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 Baugebiets, 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, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für 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.

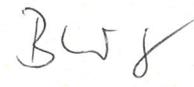
#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 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 wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Ehrenkirchen, den 14. Dez. 2021

  
Bürgermeister  
Thomas Breig



fsp.stadtplanung 

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

Planverfasserin

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 17.12.2021

Ehrenkirchen, den 16. Dez. 2021

  
Bürgermeister  
Thomas Breig

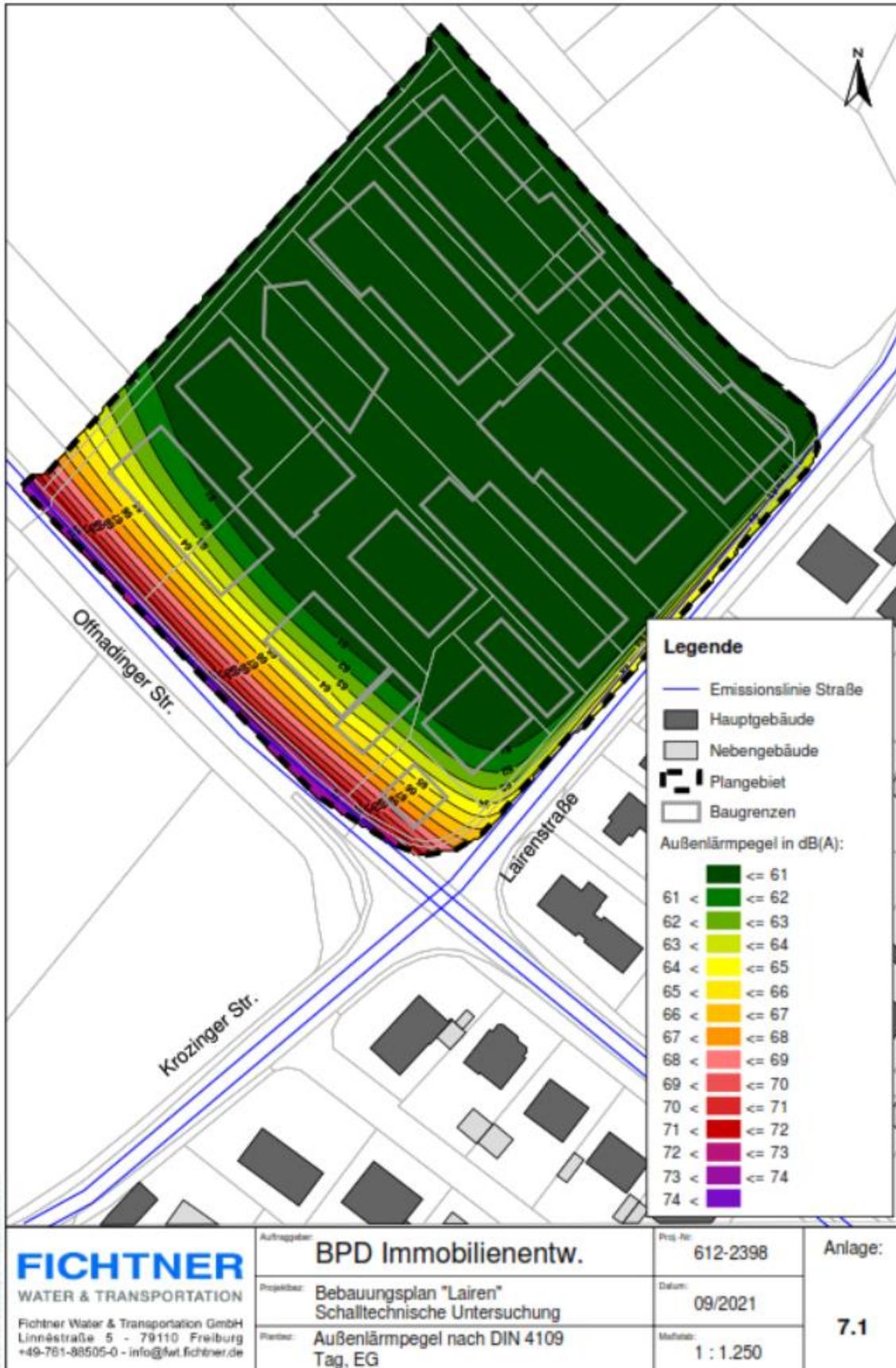


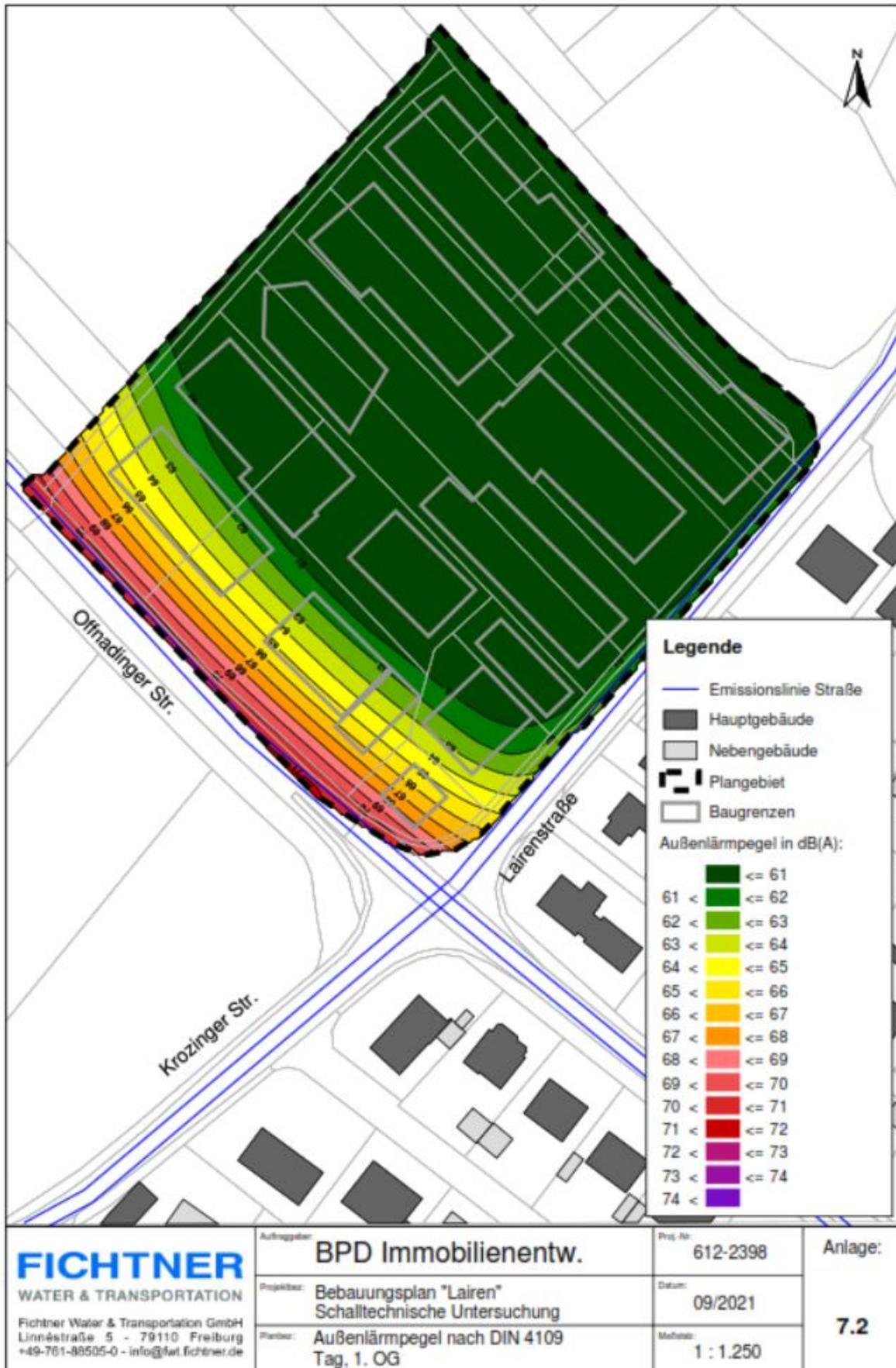
Ehrenkirchen, den 17. Dez. 2021

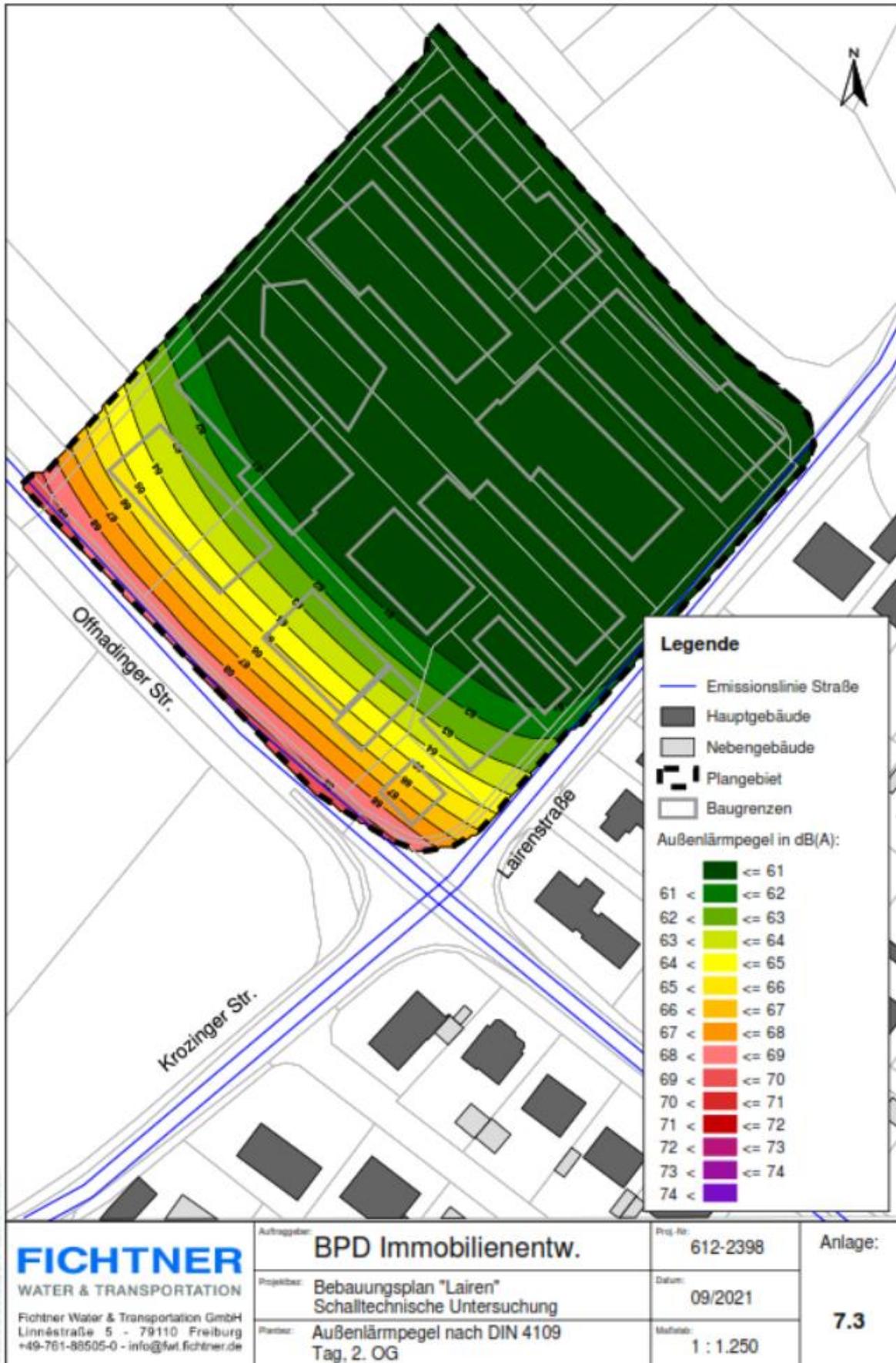
  
Bürgermeister  
Thomas Breig

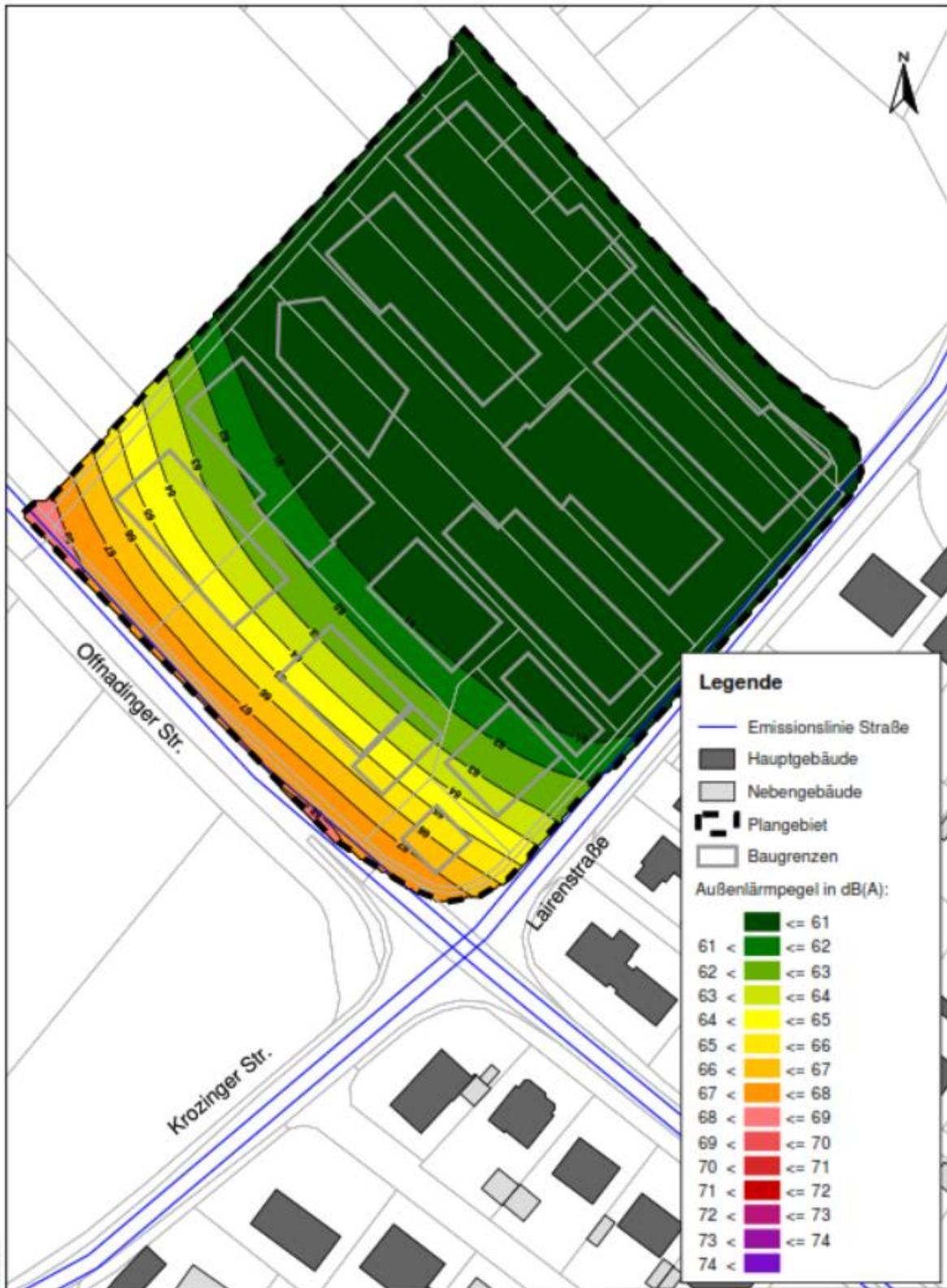


4 ANHANG LÄRMKARTEN 7.1-7.10 UND 9.1-9.5

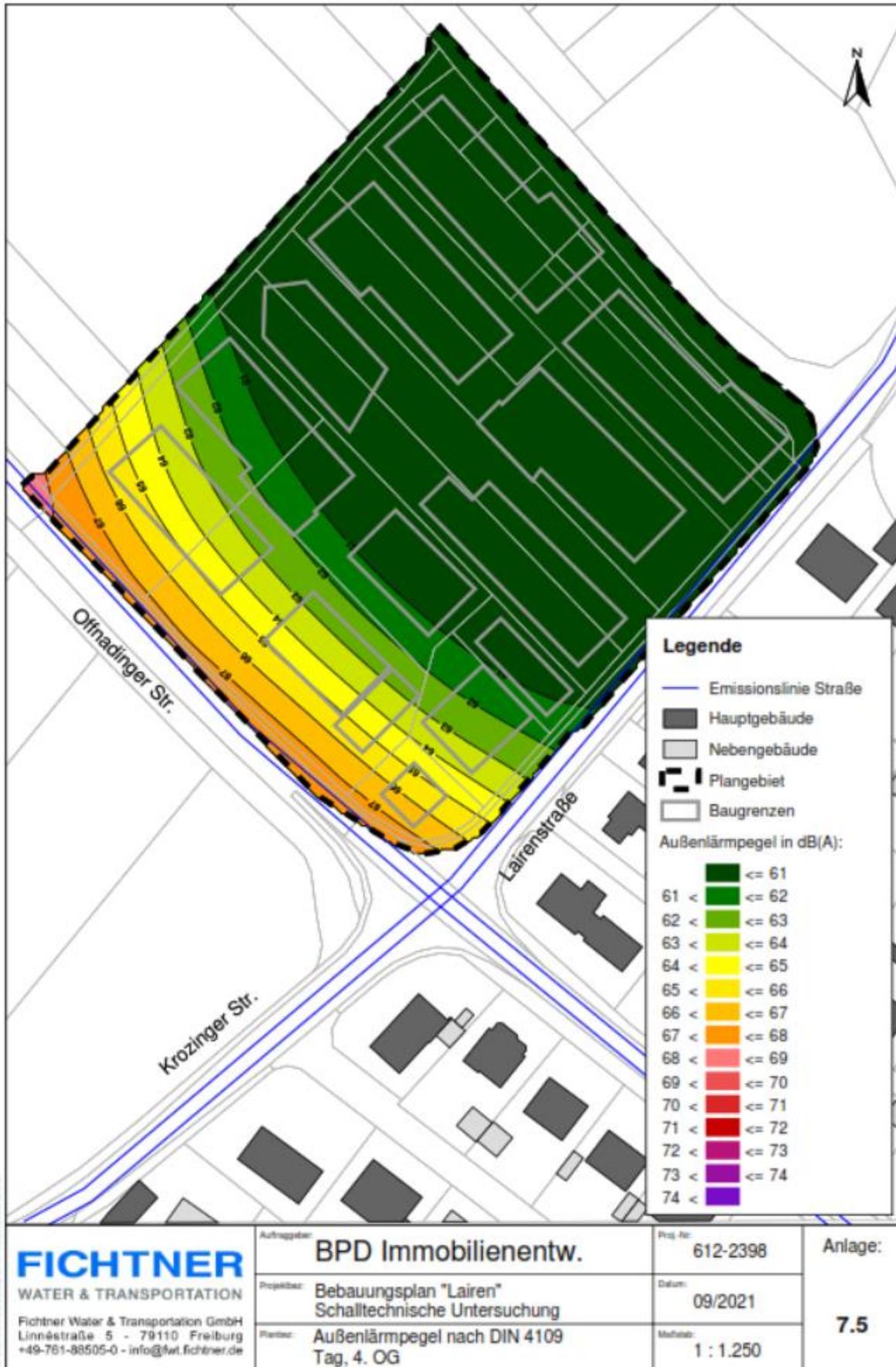


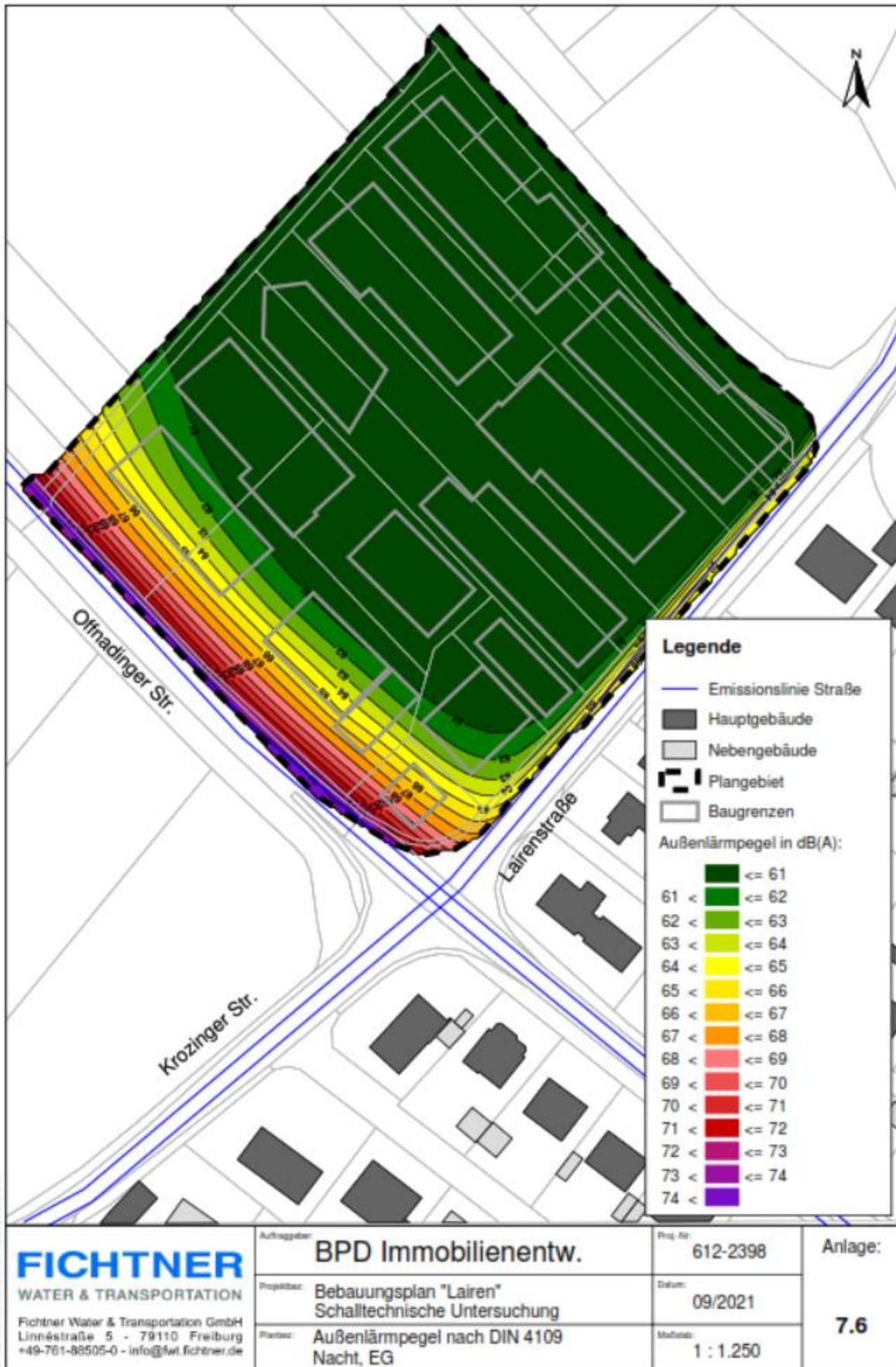






<b>FICHTNER</b> WATER & TRANSPORTATION Fichtner Water & Transportation GmbH Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg +49-761-88505-0 - info@fw.fichtner.de	Auftraggeber: <b>BPD Immobilienentw.</b>	Proj. Nr.: <b>612-2398</b>	Anlage:  <b>7.4</b>
	Projektziele: <b>Bebauungsplan "Lairen"                  Schalltechnische Untersuchung</b>	Datum: <b>09/2021</b>	
	Planart: <b>Außenlärmpegel nach DIN 4109                  Tag, 3. OG</b>	Maßstab: <b>1 : 1.250</b>	





**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

