

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 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)
- 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 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 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 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1.1 Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH / FH) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.1.2 Traufhöhen von Dachaufbauten mit einer Länge (ohne Dachüberstand) von maximal 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Wandfläche und Widerkehren mit einer Länge (ohne Dachüberstand) von maximal 1/2 der Länge der jeweils zugehörigen

- Wandfläche dürfen die für das Hauptgebäude festgesetzte Traufhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.
- 1.2.1.3 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.
- 1.2.2 **Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)**
Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.3 **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
Die Bauweise ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 und 9 (3) BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
- 1.4.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten.
- 1.4.3 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.
- 1.4.4 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).
- 1.5 **Kfz-Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)**
- 1.5.1 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.
- 1.5.2 Garagen müssen zur Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten, gemessen senkrecht zur Garagenöffnung.
- 1.5.3 Garagen und Carports müssen zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.
- 1.5.4 Carports werden definiert als an mindestens zwei aneinander liegenden Seiten offene, überdachte KFZ-Stellplätze.
- 1.6 **Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.6.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bis zu einem Brutto-rauminhalt von 25 m³ zulässig.
- 1.6.2 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.

- 1.6.3 Nebengebäude müssen zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist je angefangener 180 m² Grundstücksfläche des Baugrundstückes maximal eine Wohnung zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind jedoch maximal drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze dient dem Gewässerschutz.

Die öffentliche Grünfläche im Bereich der Parkierung dient als Verkehrsgrün.

1.9 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.

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

- 1.10.1 Je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ist ein bewirtschaftbares Rückhaltevolumen von 2,0 m³ zur Verfügung zu stellen.

Bei weniger als 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein bewirtschaftbares Rückhaltevolumen von mindestens 3,0 m³ zur Verfügung zu stellen.

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

Die Einleitung in das öffentliche Netz muss gedrosselt erfolgen. Die Drosselwassermenge ist dabei zu beschränken auf

- 0,12 l/s bei Grundstücken mit einer Gesamtgröße bis einschließlich 350 m² und
- 0,22 l/s bei Grundstücken mit einer Gesamtgröße von mehr als 350 m²

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.

- 1.10.2 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.

Flächentyp	Art der Befestigung	ψ_n
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

- 1.10.3 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und so auszugestalten, dass sie energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich erfolgt. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
- 1.10.4 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.
- 1.10.5 Zum Feuchteschutz von Gebäuden, die ins Erdreich einbinden, sind diese, , als sogenannte „Weiße Wanne“ als wasserundurchlässiges Bauwerk aus Beton mit hohem Wassereindringwiderstand (WU-Beton) auszuführen.
- 1.10.6 Sofern keine genaueren Erkenntnisse über maximale Grundwasserstände im Baugebiet vorliegen, sind Kellergeschosse als wasserundurchlässiges Bauwerk aus Beton mit hohem Wassereindringwiderstand (WU-Beton) („weiße Wanne“) auszuführen. Die genannte Abdichtung ist bis 30 cm über die geplante Geländeoberkante zu führen.

Liegen genauere Erkenntnisse über maximale Grundwasserstände vor, so sind Gebäudeteile bis zur Höhe des höchsten Grundwasserstandes (HHW) als wasserundurchlässiges Bauwerk auszuführen

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

- 1.11.1 Auf Baugrundstücken ist bei Grundstücksgrößen von
- unter 400 m² Flächengröße ein Laubbaum erster oder zweiter Ordnung oder ein Obstbaum (bzw. Walnuss) in der Qualität „Hochstamm“
 - über 400 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:

<i>Winterlinde</i>	<i>Tilia cordata,</i>
<i>Spitzahorn</i>	<i>Acer platanoides,</i>
<i>Roskastanie</i>	<i>Aesculus hippocastanum,</i>
<i>Traubeneiche</i>	<i>Quercus petraea,</i>
<i>Elsbeere</i>	<i>Sorbus torminalis sowie</i>

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

Bäume 2. Ordnung:

<i>Mehlbeere</i>	<i>Sorbus aria,</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus,</i>
<i>Feldahorn</i>	<i>Acer campestre,</i>
<i>Vogelkirsche</i>	<i>Prunus avium,</i>
<i>Speierling</i>	<i>Sorbus domestica sowie</i>

Halbstamm-Obstbäume (keine Zierformen!) oder veredelte Walnuss-Bäume

- 1.11.2 Auf den planzeichnerisch dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine doppelreihige Hecke zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

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

Die Wildhecke ist aus mindestens 4 Arten aus der unten angegebenen Artenliste herzustellen, wobei der maximale Anteil einer Art an der Pflanzung höchstens 40 % (der Gesamtzahl an Pflanzen) betragen darf. Bei den standortheimischen Sträuchern ist die Sortierung 100-150 cm Wuchshöhe zu verwenden und eine Pflanzdichte von mindestens 1 Pflanze / 1 qm einzuhalten. Die Pflanzung erfolgt zweireihig.

Verbindliche Auswahlliste:

<i>Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea (nur Wildform)</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare (nur Wildform)</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>
<i>Berberitze</i>	<i>Berberis vulgaris (nur Wildform)</i>

- 1.11.3 Im Straßenbereich erfolgt in den planzeichnerisch festgesetzten Bereichen eine Pflanzung mit Bäumen, die dauerhaft erhalten werden. Absterbende Bäume sind zu ersetzen. Festgesetzte Einzelstandorte können in begründeten Fällen verschoben werden. Für ein geeignetes Baums substrat, einen luft- und wasserdurchlässigen Belag im Stamm- und Wurzelbereich und einen Schutz gegen Befahren ist Sorge zu tragen. Es ist nur eine Art zulässig. Als Pflanzgut sind Bäume mit Stammumfang 16-18 cm und Drahtballierung zu verwenden.

Verbindliche Auswahlliste

Bäume 1. Ordnung:

Winterlinde (Sorte)	<i>Tilia cordata "Greenspire"</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>

Bäume 2. Ordnung :

Blumenesche (Sorte)	<i>Fraxinus ornus</i> „Rotterdam“
Oxelbeere (Sorte)	<i>Sorbus intermedia</i> , z.B. „Brouwers“
Hainbuche (Sorte)	<i>Carpinus betulus</i> , z.B. „Fastigiata“

1.11.4 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.

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 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

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

- 2.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen 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 Versprung entstehenden beiden Dachflächen in der Größe um maximal 20 % voneinander abweichen.
- 2.1.3 Bei versetzten Satteldächern darf der sich zwischen den Dachflächen ergebende sichtbare Versatz 1,00 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 oder Hausgruppen 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 und aus blendfreiem Material herzustellen. 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 Breiten von Dachaufbauten dürfen (ohne Dachüberstand) insgesamt 2/3, die Breite von Widerkehren insgesamt 1/2 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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 14

- 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.
- 2.2.5 Der Ortgang wird gemessen ab Außenkante Wand.
- 2.3 Gebäudetiefen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird als maximal zulässige Gebäudetiefe der Hauptbaukörper senkrecht zur Traufseite
- generell 13,00 m
- festgesetzt.
- 2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird als maximal zulässige Gebäudetiefe der Hauptbaukörper senkrecht zur Traufseite
- bei Einzelhäusern 12,00 m und
 - bei Doppelhaushälften 13,00 m
- festgesetzt.
- 2.4 Sockelhöhen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.4.1 Die Sockelhöhe darf maximal 0,5 m betragen.
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße im Achsverlauf an der Mitte des Gebäudes.
Oberer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe.
- 2.5 Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.5.1 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen.
- 2.5.2 Mülltonnenplätze und Abfallplätze sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 2.5.3 Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 2.6 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.6.1 Tote Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, nicht höher als 1,20 m sein.
- 2.6.2 Lebende Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, nicht höher als 1,80 m sein.
- 2.6.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 2.6.4 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.
- HINWEIS: Die Regelungen des Nachbarrechts sind zu berücksichtigen.
- 2.7 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

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

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Landwirtschaftliche Emissionen

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

3.3 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.

3.4 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)

3.5 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.

3.6 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 Ge-

setzes 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.

3.7 Lage im Überflutungsbereich HQ_{100} und HQ_{extrem}

Unmittelbar im Bereich der nördlichen Plangrenze verläuft das Stiedlenbächle. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (siehe Darstellung Begründung) liegt der nördliche Planbereich somit im Bereich von Überflutungsflächen in den Fällen HQ_{100} und HQ_{extrem} .

Zur Berücksichtigung der Fläche HQ_{100} wurde ein 3 m breiter, öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen. Die noch verbleibende geringfügige Überschreitung liegt innerhalb des Gewässerrandstreifens von 5,0 m ab Böschungsoberkante, die sich im Bereich des nördlichen Gebietsrands befindet, und ist somit für eine Bebauung nicht zugänglich.

Im vom HQ_{extrem} betroffenen Bereich (siehe Darstellung Begründung) liegt die Überflutungstiefe bei 0,1 m über ursprünglichem Gelände, was einer absoluten Höhe von 253,4 m ü NHN entspricht. Die Erschließung des Gebiets liegt jedoch in diesem Bereich mit mindestens 254,12 m ü NN deutlich höher. Die zukünftigen Privatgrundstücke sind zum Schutz vor HQ_{extrem} -Ereignissen mindestens bis zur Überflutungstiefe aufzuschütten, vorzugsweise bis auf Höhe der Erschließungsstraße.

3.8 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, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

3.9 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, maximal 2 Vollgeschossen und einer mittleren Brandausbreitungsgefahr 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.

3.10 Bodenentsorgung

Eine Bodenbelastung aus dem Altbergbau kann für das Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Breiel II“ wurden vier Schürfe am östlichen und nördlichen Rand des Plangebiets vorgenommen. Das Ergebnis der Schürfe führte jeweils zu der Einordnung in die Bodenklasse Z0. Die Gemeinde hat allerdings auf ein enges Untersuchungsrastraster innerhalb des Plangebiets verzichtet. Denn das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des „Möhlin-Schwemmfächers“, der für eine Bodenbelastung aus dem Altbergbau abgegrenzt worden ist.

3.11 Schottergärten

Gemäß § 21a Satz 2 NatSchG in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO sind Schotterflächen nicht zulässig.

3.12 Grundstückszufahrten – Einmündungsbereiche und Einfriedungen

Die Zufahrt zu Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen etc. darf nicht im Einmündungsbereich bzw. Einmündungsbogen von öffentlichen Verkehrsflächen liegen oder muss einen Mindestabstand von 5,00 m, gemessen von den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten, einhalten.

Geringere Abstände als die genannten 5,00 m sind nur in Einzelfällen in Abhängigkeit der örtlichen Situation zulässig und mit der unteren Verkehrsbehörde einvernehmlich abzustimmen.

Des Weiteren sind tote und lebende Einfriedigungen so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht vom Grundstück auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt. Die Sichtverhältnisse an den Grundstücksein- und -ausfahrten sollten daher nicht durch Bepflanzungen über 0,80 m Höhe beeinträchtigt werden.

3.13 bnNETZE

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von den Straßen, Gebr.-Dorner-Straße, Prof.-Waldvogel-Straße und Im Breil, mit Erdgas versorgt werden.

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

Gemeinde Ehrenkirchen 27. April 2021 fsp.stadtplanung *Burg*

Thomas Breig

Bürgermeister
Thomas Breig



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 07. Mai 2021.

Ehrenkirchen, den 28. April 2021

Thomas Breig

Bürgermeister



Ehrenkirchen, den 07. Mai 2021

Thomas Breig

Bürgermeister

