

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Mannsmatten"

mit Örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Endingen a.K.

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet- "GE"

(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

1.2 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG sind,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen einschl. Autowaschstraße
4. Anlagen für sportliche Zwecke,

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- je Gewerbebetrieb insgesamt maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind. Dabei ist sicherzustellen, dass diese Wohnung zeitgleich oder nach dem Gewerbebetrieb errichtet wird.
Diese Wohnung darf nicht im Erdgeschoss liegen. Die Grundfläche dieser Wohnung darf max. 100 m² betragen Ein freistehendes Wohngebäude ist nicht zulässig.

1.3 Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten,
3. Die Nutzung der Grundstücke ausschließlich für Lagerzwecke.



1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß nachfolgender Endinger Sortimentsliste im Plangebiet unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren aus dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich auf einer Fläche von nicht mehr als 10 % der Produktionsfläche und max. 250 m² möglich.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Spielwaren und Bastelartikel
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/ Handarbeiten, Stoffe, Wolle, sonstige Textilien,
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Fahrräder
- Schnittblumen
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.a.
- Musikalienhandel, Ton- und Bildträger
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektrogeräte (weißes und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche

Alle nicht in der vorstehenden Aufstellung enthaltenen Sortimente sind nicht zentrenrelevant. Hierzu zählen insbesondere:

- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und –ausstattung, Sanitär/Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Möbel/Kücheneinrichtungen/Büromaterial
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung,
- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
- Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Elektrogroßgeräte (z.B. Haushaltsgeräte), Herde, Ofen
- Heimcomputer, Büromaschinen, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (vorwiegend Absatz an gewerbliche Verwender)
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Campingartikel
- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse
- Kfz/Motorräder/Mopeds, Kfz-Zubehör/Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör
- Sportgroßgeräte, Fahrräder u.ä.
- Antennen und Sattelanlagen
- Bettwaren (ohne Bettwäsche) und Matratzen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ - Geschossflächenzahl GFZ - Vollgeschosse (VG)

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse (VG) und der max. Firsthöhe im Bebauungsplan.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die maximale Firsthöhe darf im GE 20,0 m betragen (siehe Eintrag im „Zeichnerischen Teil“).

2.2.2 Als Bezugshöhe gilt: Oberkante Straße (K 5146, Forchheimer Str.) Mitte Grundstück vor dem Gebäude Schnittpunkt Außenwand OK Dachhaut.

2.2.3 Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. darf die festgesetzte Firsthöhe um max. 3,0 m überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

2.2.4 Die Unterkante von Bodeneingriffen (wie Gründungen der baulichen Anlagen u.a.) muss oberhalb von 174,50 müNNH (Südwesten) bis 176,20 müNNH (Osten und Nordosten) liegen. Tiefere Bodeneingriffe müssen mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden.

Hinsichtlich der Bodeneingriffe, Gründungen u.ä. wird eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege empfohlen.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

3.1 Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise "a" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass Gesamtgebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind.

3.2 Garagen und Gebäudeteile der Betriebsgebäude können als Grenzbau bis max. 10 m Länge und 3,50 m Traufhöhe errichtet werden.

4 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 + 2 BauNVO)

- 4.1 Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind Niederspannungs-Verteilerschränke und Beleuchtungsmasten, insbesondere Flutlichtmasten auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen zulässig.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 5.2 Die Anlegung von Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Sichtfeld

Im Nordwesten des Plangebietes ist im Bereich der Zufahrt auf die K 5146 ein Sichtfeld dargestellt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen über 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freugehalten werden.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

7 Anschluss an andere Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 7.1 Entlang der L 113 am südlichen Rand des Plangebiets und der K 5146 am westlichen Rand des Plangebietes ist gemäß dem Eintrag im "Zeichn. Teil" ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt von diesen Bereichen auf die angrenzenden gewerblichen Grundstücke ist nicht zulässig.

8 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 8.1 Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Die öffentlichen Grünflächen entlang der L 113 im Süden sowie der K 5146 im Westen des Plangebietes sind als Ruderalvegetation zu entwickeln und 1-2 mal jährlich zu mulchen.
- 9.2 Die privaten Grünflächen entlang der L 113 und der K 5146 sind zu einer artreichen Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Flächen sind 1 x jährlich im Herbst zu mähen (inkl. Abtrag), nach Erreichen des Zielzustandes können die Flächen 1 x jährlich im Herbst gemulcht werden

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 10.1 Für die private und öffentliche Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.
- 10.2 Zur Gewährleistung der fachgerechten Umsetzung und Pflege der in den Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Maßnahme A 1 und Maßnahme „Radacker II“, siehe Festsetzung A 14.1) ist ein Fachbüro zu beauftragen. Dieses wird den Zustand der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 1 x jährlich überprüfen und dokumentieren. Bei Bedarf werden entsprechende Maßnahmen ergriffen, um die Funktionserfüllung der Maßnahmen zu gewährleisten

11 Geh- und Fahrrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 11.1 Im Osten des Plangebietes ist ein ca. 5,0 m breites Geh- und Fahrrecht „G+F 1“ zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der Bereich ist jederzeit von baulichen Anlagen oder Lagerflächen freizuhalten und ist jederzeit zugänglich zu machen.



12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 12.1 Entlang der K 5146 sind insgesamt 7 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen. Der Mindestabstand zum Straßenrand hat gemäß RPS bei einer zugelassenen Geschwindigkeit von 70 km/h mindestens 4,5 m zu betragen.
- 12.2 Pro 400 m² versiegelter Freifläche (Zufahrt, Hoffläche, Lagerfläche, Kfz-Stellfläche etc.) ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm zu pflanzen. Dabei wird das Pflanzgebot nach A 12.1 angerechnet.
- 12.3 Bei den Pflanzungen sind nachfolgend aufgeführte Gehölzarten zu verwenden:

Gehölze:

Elsbeere	Sorbus torminalis
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Caroinnus betulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stiel-Eiche	Quercus robur
Speierling	Sorbus domestica
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Zitter-Pappel	Populus tremula

Es dürfen nur Bäume aus regionaler Herkunft verwendet werden. Zuchtformen oder abweichende Farbvarianten erfüllen das Pflanzgebot nicht.

- 12.4 Die fach- und ordnungsgemäße Ausführung der erforderlichen Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen

13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 13.1 Die Baugrundstücke sind auf das Niveau der Erschließungsstraße (Forchheimer Str./K 5146) aufzufüllen. Dieses Niveau ist auch bei der Berechnung von zulässigen Gebäudehöhen bzw. Gebäudeflächen entlang der Grundstücksgrenzen zugrunde zu legen.

14 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 18 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

- 14.1 Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und den Artenschutz werden Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Planungsgebietes liegen, zugeordnet. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

Maßnahme A 1: rd. 1,5 km südwestlich von Endingen, Gemarkung Endingen, werden auf rd. 1,1 ha Rebflächen und mit Gestrüpp und Dominanzbeständen bestandene Böschungen umgewandelt in Fettwiesen mittlerer Standorte, Ruderalvegetation / mesophytische Saumvegetation.

Maßnahme „Radacker II“: Zur Kompensation des verbleibenden Restdefizits werden Teilbereiche der Maßnahme A 1 des im Zuge des Bebauungsplans „Radacker II“ – Umweltbericht mit Grünordnungsplan und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (2020) entwickelten Ausgleichskonzepts herangezogen.

Rd. 700 m südwestlich von Endingen, Gemarkung Endingen, erfolgt die Erweiterung eines rd. 1,7 ha großen Biotopkomplexes um weitere 2,4 ha durch Anlage von Fettwiesen und Streuobstbeständen sowie die Entwicklung von Böschungen aus Ruderalvegetation, Gehölzen und Lößwänden.

Von den hierdurch akquirierten 279.297 Ökopunkten wurden insgesamt 253.189 Ökopunkte für das Bauvorhaben „Radacker II“ verwendet. 19.785 Ökopunkte werden nun für das Bauvorhaben „Mannsmatten“ abgebucht.

Die fach- und ordnungsgemäße Ausführung der erforderlichen Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 74 LBO****1 Dachgestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die Dachneigung darf 0 - 35° betragen. Ausnahmen sind bei Sheddachkonstruktionen der Betriebsgebäude zulässig
- 1.2 Unbeschichtete Metalldächer sind im Plangebiet nicht zugelassen.
- 1.3 Dachgauben und Dachaufbauten sind bei geneigten Dächern zulässig.
- 1.4 Bei der farblichen Gestaltung sind stark reflektierende Flächen (Dächer und Fassaden) ausgeschlossen. Insbesondere glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.
- 1.5 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 3° müssen zu 75 % begrünt werden.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Der Abstand von Werbeanlagen muss 20,0 m zur L 113 und 15,0 m zur K 5146 betragen.
Ausnahme: zulässig ist eine Werbeanlage mit einem Abstand von 10,0 m zur L 113 bzw. zur K 5146.
- 2.2 Werbeanlagen dürfen auf Gebäuden max. bis zu einer Gesamthöhe von 20 m (Gesamthöhe der Gebäude einschl. Werbeanlage) errichtet werden. Als Bezugshöhe gilt: Oberkante Straße Mitte Grundstück vor dem Gebäude.
- 2.3 Bei freistehenden Werbeanlagen beträgt die max. Höhe 20,00 m (Oberkante Werbeanlage). Als Bezugshöhe gilt: Oberkante Straße Mitte Grundstück vor dem Gebäude.
- 2.4 Einzelne Werbeanlagen sind auf max. 20,00 m x 2,00 m zu begrenzen.
- 2.5 Blinkende Werbeanlagen oder Werbung mit wechselndem Licht oder sogenannten Himmelsstrahlern sind nicht zulässig. Von den Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer ausgehen:

3 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 3.1 Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von denen keine Wassergefährdung ausgeht (z.B. Dachflächen, Zufahrtswege, Mitarbeiterstellplätze) muss dezentral breitflächig bzw. in einem Mulden-Rigolen-Element nach DWA-Arbeitsblatt 138 in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser beseitigt werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist. Die Versickerung muss auf dem zu bebauenden Grundstück erfolgen. Hierzu hat der jeweilige Grundstückseigentümer eine ausreichende Fläche bereitzustellen.
- 3.2 Die Herstellung eines Überlaufes an die öffentliche Kanalisation ist nicht möglich.
- 3.3 Bei der Versickerung muss die Mächtigkeit des Sickerraumes nach DWA-Arbeitsblatt 138 mindestens 1 m, bezogen auf den Grundwasserstand MHW, betragen.
- 3.4 Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Die Zuleitungen zu den Sickerflächen sollten möglichst oberflächlich angelegt werden.
- 3.5 Sickerschächte und Rigolen ohne Muldenversickerung sind nicht erlaubt.
- 3.6 Der direkte Kurzschluss der Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter durch Bodenaustausch ist ebenfalls nicht erlaubt.
- 3.7 Das Niederschlagswasser von Flächen von denen eine Wassergefährdung ausgeht ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu behandeln.
- 3.8 Flächen im Freien, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Arbeits-, Lager-, Be- und Entladeflächen) sind grundsätzlich flüssigkeitsundurchlässig nach den anerkannten Regeln der Technik zu befestigen. Auf Flächen, bei denen ein Altlastverdacht besteht ist zur Versickerung des Oberflächenwassers die Zustimmung der Fachbehörde erforderlich.
- 3.9 Als Planungsgrundlage empfehlen wir die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der Landesanstalt für Messungen, Umwelt und Naturschutz (LUBW)“. Diese bieten eine komprimierte Zusammenfassung der fachlichen und rechtlichen Grundsätze zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten. Sie stehen auf der Internetseite der LUBW zum Download zur Verfügung (www.lubw.baden-wuerttemberg.de).

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Landratsamtes - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Grundwasserstände

Im Plangebiet liegt der höchste Grundwasserstand (HHW) bei 174,00 m ü. NN. Bauliche Anlagen unterhalb des HHW sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) beträgt 172,70 m ü. NN. Gründungen unter MHW sind grundsätzlich unzulässig.

1.2 Bodenschutz - Allgemeine Bestimmungen

- 1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 2 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3 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.
- 4 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Soll für ein Einzelvorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 ha auf den Boden eingewirkt werden, so hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG).

1.3 Bodenschutz - Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Der für geplanten Grünanlagen und Grabeflächen benötigter Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. 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.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

1.4 Abfallrecht

Hinweise des Landratsamtes, Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz zum Thema Abfallrecht

1. Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.
2. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.

Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

3. Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.

Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

4. Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten.

Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

5. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamts Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

Hinweise des Landratsamtes Emmendingen / Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

1. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Nr. 40, S. 1739) in Kraft getreten am 24. Oktober 2015. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.
2. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
3. Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot nach Abschnitt 2 Kreislaufwirtschaft §§ 7 und 8 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
4. Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar. Die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlage, in Verbindung mit Erlass vom 10.08.2004, Az.: 25-8982.31/37 und dem Vermerk vom 12.10.2004, Az.: 258982.31/37, zuletzt verlängert durch Erlass vom 10.12.2013, Az.: 25-8982.31/103 behalten bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung, längstens jedoch bis 31.12.2017 ihre Gültigkeit.

Hinweis: Grundwasserabstände sind immer vom Grundwasserhöchststand (HHW) anzunehmen. Beim Einbau von mineralischen Abfällen in der Zuordnungseinbauklasse (Z) 1.2 soll der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand in der Regel mindestens 2 m betragen (bei Z 1.1 min. 1 m).

Der Einbau von Z 2-Material ist zu dokumentieren.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen (Vermischungsverbot) entsprechend § 9 KrWG mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

6. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen. Aushub- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.
7. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten Böden ist unzulässig.
8. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.
9. Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.
10. Auf die Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen weisen wir hin.

Hinweis der Unteren Wasserbehörde zu Starkregenereignissen

Aufgrund der prognostizierten Zunahme von Starkregenereignissen muss damit gerechnet werden, dass es auch zu Niederschlagsereignissen kommen kann, die über dem Bemessungszufluss für Mulden-Rigolen-Elementen liegen. Bei solchen Niederschlagsereignissen kann es unter Umständen zu einem ungeplanten Einstau der Betriebsgebäude oder anderer Flächen kommen.

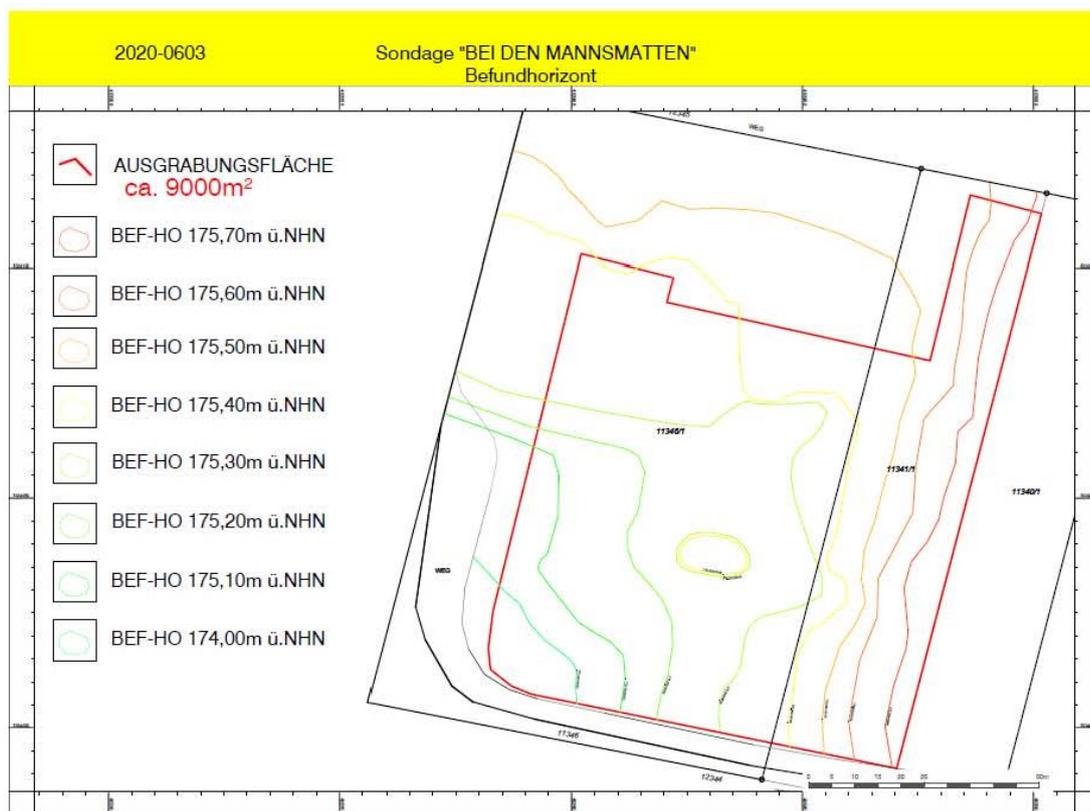
Auf eine mögliche Überflutungsgefahr infolge von Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine starkregenangepasste Bauweise (z.B., Schutz bei Lichtschächten, Türen etc.) wird hingewiesen.

2 Hinweise des RP Stuttgart – Ref. Landesdenkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

Auf der betroffenen Baugebietsfläche, Flurstücke 11341/1 und 11346/1, fand Ende 2020 im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Prospektionsvereinbarung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und der Stadt Endingen eine archäologische Voruntersuchung statt. In den Baggersondagen konnten etliche vorgeschichtliche Befunde dokumentiert werden.

Angesichts dieser Situation ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gemäß § 2 DSchG - zu rechnen ist bzw. möglicherweise hochrangige Kulturdenkmale angetroffen werden.

Es wurde ein Gesamtplan mit den genauen Angaben der Höhen erstellt, auf denen jeweils die archäologischen Befunde zutage kamen bzw. anzutreffen sein werden. Die Höhenlinien spiegeln somit die Oberkante des ursprünglichen Geländes bzw. des gewachsenen Bodens wider, die von Südwesten nach Nordosten und Osten ansteigt und mittig eine zusätzliche Erhöhung vorweist.



Über diesen Höhenmetern muss innerhalb der ausgewiesenen Grabungsfläche (dicke Linie in Rot; ca. 9000 m²) ein Sicherheitspuffer von **mindestens** 0,50 m eingehalten werden. D.h. die Unterkante jeglicher Bodenaushübe für Gebäude, Leitungskanäle und sonstige Vorhaben muss über den Höhenangaben+ 0,50 m liegen. Unterhalb der Höhenangaben + 0,50 m darf auch keine Bodenverfestigung durch Einfräsen von Kalk erfolgen.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Mit Blick auf die Ergebnisse der archäologischen Sondierung bestehen erhebliche Bedenken seitens der archäologischen Denkmalpflege. Wir bitten daher, folgende Auflagen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Sollte die Unterkante aller Bodeneingriffe innerhalb der rot markierten Fläche (ca. 9000 m²) nicht oberhalb von 174,50 m ü. NHN (Südwesten) bis 176,20 m ü. NHN (Osten und Nordosten) liegen, müssten im Vorfeld der Baumaßnahmen **archäologische Rettungsgrabungen** auf Kosten der Bauherrschaft durchgeführt werden.

Für **Rettungsgrabungen** zur Sicherung der Funde und Befunde ist - je nach Erhaltung und Umfang der angetroffenen Strukturen - ein Zeitraum von bis zu mehreren Monaten einzukalkulieren. Die Kosten für sämtliche archäologische Rettungsmaßnahmen hat die Bauherrschaft zu tragen. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Rettungsgrabung und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Bei Bodenfunden, Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2, Postfach 200152, 73712 Esslingen, 0761/208-3570 hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.,ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

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 Hinweise des geologischen Landesamtes

- 3.1 Auf der Grundlage der vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Sandlöss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Kiese und Sande der Neuenburg-Formation zu erwarten.
- 3.2 Bei etwaigen Fragen im Zuge der weiteren Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



4 Hinweis des Landratsamtes - Gesundheitsamt

- 4.1 Bei Neupflanzungen oder bei Ersatz überalterter Bestände sind allergenarme Gewächse zu wählen, vor allem keine Birken, Erlen oder Hasel.
- 4.2 Bei der Erstellung von Regenwasserzisternen ist auf eine strikte Trennung zwischen Trink- und Brauchwasser zu achten. Der Betreiber einer solchen Anlage muss sich gegenüber der Gemeinde schriftlich verpflichten, dass er zwischen der separaten Brauchwasserleitung und der Trinkwasserleitung keine Verbindung herstellt und dass er jederzeit eine entsprechende Kontrolle zulässt. Etwaige Wasseruntersuchungen, die zu einer Überprüfung notwendig sein können, gehen zu Lasten des Betreibers der Brauchwasserversorgungsanlage.
- 4.3 Aus Gründen des Gesundheitsschutzes ist ein Eintrag von Pflanzenschutzmitteln zu vermeiden.

5 Grundstücksentwässerung

Allgemein:

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch das Bauamt der Stadt Endingen abgenommen werden.

Ebenso ist rechtzeitig der Bau der Versickerungsanlagen bei der Stadt Endingen zur Prüfung anzumelden.

Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Stadtverwaltung aufzubewahren.

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutzwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

Schmutzwasser allgemein

Alle häuslichen Abwässer aus dem Satzungsbereich sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Endingen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes "Breisgauer Bucht" in Forchheim abzuleiten. Das Kanalnetz der Stadt Endingen verfügt über eine ausreichende Kapazität.

Betriebliche Abwässer

Betriebliche Abwässer sind nach den anerkannten Regeln der Technik vor der Einleitung in die öffentliche Kanalisation (Schmutzwasserkanal) in bauaufsichtlich zugelassenen Abwasseranlagen zu behandeln. Bei der Überprüfung der Kapazität des Schmutzwasser aufnehmenden Kanals ist die Einleitung von betrieblichem Abwasser zu berücksichtigen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen richten sich nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

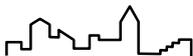
6 **Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

Freiburg, den 25.05.2021
geändert 16.03.2022

Endingen a.K., den

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

.....
Planer

.....
Metz, Bürgermeister