

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt:.....

zum Bebauungsplan

"Stoelcker-Areal – 6. Änd."

mit örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Ettenheim

Die folgenden Festsetzungen beziehen sich nur auf den Geltungsbereich der 6. Änderung. Festsetzungen, die sich auf andere Bereiche bzw. Nutzungszonen beziehen, sind in dieser Fassung gestrichen. Daraus ergibt sich eine andere Nummerierung. Geändert hat sich nur die Festsetzung A 1.1.2 , A 6.1 + A 6.2, A 7.1, A 8.1 – A 8.3 sowie B 3.4 und B 5.

Die Änderungen zur bisher rechtskräftigen Fassung sind der besseren Lesbarkeit wegen *kursiv* hervorgehoben.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO

1.1.1 Innerhalb der als "Mischgebietes" - MI - ausgewiesenen Fläche sind:

Zulässig :

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Unzulässig :

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.
8. Vergnügungsstätten jeglicher Art

1.1.2 (*entfällt – im Erdgeschoss der Gebäude sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig*)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Festsetzungen in den jeweiligen Nutzungsschablonen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplans bestimmt.
- 2.2 Der Grundstücksfläche sind Flächenteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen, gem. § 9 Abs.1 Nr. 22, hinzu zu rechnen (§ 21a, Abs. 2 BauNVO).
- 2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs.4 BauNVO).

3.0 Gebäudehöhe

3.1 Wandhöhe

Die Gebäudehöhen und Wandhöhen beziehen sich auf die fertige Straßenhöhe. Der untere Bezugspunkt (Straße) ist an der Mitte der straßenseitigen Außenwand anzunehmen.

Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhen ist der Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

- 3.1.1 Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf betragen
in der Nutzungszone 1 10,50 m

3.2 Firsthöhe

Die Firsthöhen beziehen sich auf die fertige Straßenhöhe.

Der untere Bezugspunkt (Straße) ist an der Mitte der straßenseitigen Außenwand anzunehmen.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist Oberkante First.

- 3.2.1 Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf betragen
in der Nutzungszone 1 13,00 m

4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 4.1 Für die Nutzungszone 1 wird "abweichende Bauweise" (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

4.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 Abs. 2 + 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

4.3 Stellung der baulichen Anlagen

4.3.1 Die Gebäude sind giebelständig oder traufständig zur zugehörigen Erschließungsstraße anzuordnen.

5.0 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 + 2 BauNVO)

5.1 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

5.2 Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind als Ausnahmen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

6.0 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §§ 12 + 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Bei paralleler Anordnung von Garagen und Carports zur Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,0 m, bei rechtwinkliger Anordnung der Garagen ein Abstand von mind. 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche bzw. zum Gehweg einzuhalten.

6.2 *Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten zur Tiefgarage sind auch zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und angrenzender Straßenverkehrsfläche zulässig.*

7.0 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

7.1 Die Grundstücke sind *bis zum Gebäude* auf die Höhe der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsfläche aufzufüllen.

7.2 Der anfallende Erdaushub ist soweit wie möglich auf dem Gelände zu belassen. Eine spätere Geländemodellierung, die dies ermöglicht, ist bereits bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

7.3 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers haben die Grundstückseigentümer innerhalb des Planungsgebietes im Rahmen der technischen Erfordernisse des Straßenbaues, zur Verfügung zu stellen und Maßnahmen zur Durchführung dieser Zwecke auf dem Grundstück zu dulden. Dies gilt auch für die Fundamente der Randeinfassungen.

8.0 *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 *Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung*

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung und der Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit von März bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden, durchzuführen.

Die Baufeldräumung ist im Hinblick auf Fledermausvorkommen in Höhlen bzw. Spalten erst nach einer Frostperiode, besser zwei Frostperioden, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar, durchzuführen.

Sollte dies nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Nestersuche bzw. Kontrolle stattfinden. Bei positivem Befund kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen nicht als Brutplatz genutzt werden.

8.2 *Bauzeitenbeschränkung*

Alle zwischen Anfang März und Mitte November durchzuführenden Bauarbeiten müssen außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden, also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive Vogelarten.

8.3 *Vermeidung von Lichtemissionen*

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zum umliegenden Offenland auf die lokale Fledermauspopulation muss im Wohngebiet grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Hierzu ist der Einsatz einer nach oben hin abgeschirmten und gezielt auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich gerichteten Straßenbeleuchtung sowie einer lichtschwachen, bodennah installierten und ebenfalls nach oben abgeschirmten schwachen LED-Beleuchtung in den Grundstücken mit möglichst großem Abstand zum Offenland notwendig.

9.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Die Bereiche, in denen aufgrund des Straßenverkehrslärms ein besonderer Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen infolge des Bundes-Immissionsschutzgesetzes notwendig sind, sind im „Zeichnerischen Teil“ entsprechend dargestellt.

Entsprechend der Schallgutachten bzw. Schalltechnischen Beurteilungen vom 25.02.1998 und 19.03.1999 sind hierbei passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern und entsprechender Ausbildung der Wände vorzusehen.

Die genauen Zuordnungen sind hinsichtlich der Lärmpegelbereiche und der sich daraus ergebenden Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster und erforderliches Dämm-Maß der Außenbauteile den jeweils betreffenden Gutachten zu entnehmen.

Die Schallgutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanes

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1.0 Dachgestaltung

- 1.1 Innerhalb des Planungsgebietes sind für Gebäude geneigte Dächer zulässig. Bei untergeordneten und verbindenden Bauteilen sind auch Flachdächer zulässig.
- 1.2.1 Die Dachneigung beträgt in der Nutzungszone 1 7 - 35°
- 1.2.2 Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 30°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzten Grenzwerte von 15 bis 35° zulässig, soweit *zusammengehörige* Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.
- 1.3 Innerhalb des Planungsgebietes ist das Dachgeschoß auch als zurückgesetztes Geschoß (Staffelgeschoß) zulässig.
- 1.4 Für einzelne Garagen oder Garagengruppen oder überdachte Stellplätze (Carports) sind begrünte Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig.

2.0 Notwendige Zahl der Stellplätze

- 2.1 Im gesamten Planungsgebiet wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze notwendig sind.
- 2.2 Bei Garagen und Carports mit mind. 5,00 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche bzw. zum Gehweg wird der Bereich vor der Garage als notwendiger Stellplatz angerechnet.

3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1 Alle neu angelegten privaten Stellplätze sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens erhalten bleibt (Rasenpflaster mit breiten Fugen mit mind. 2 cm Breite, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter), wenn nicht eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist.
- 3.2 Verkehrs- und Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind auf einem Mindestmaß zu halten. Lange Einfahrten, die über Freifläche führen, sind mit Rasengittersteinen oder Fahrspuren mit einer Breite bis 0,6 m in der Rasenfläche zu versehen.

3.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Diese Flächen müssen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

3.4 *Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind als vegetationsbedeckte Grünflächen herzustellen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind:*

- *notwendige Zugänge/ Zufahrten/ Abstellplätze und Terrassen*
- *Schotter- oder Steingärten. Diese sind nur auf einer Fläche von max. 10 % der Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Haupt- oder Nebengebäude*

Bei der Anlage der Gartenflächen sind vorwiegend standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden.

4.0 Einfriedungen

4.1 Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf 1,0 m nicht überschreiten. Dies gilt auch für die seitlichen Einfriedungen zu Nachbargrundstücken von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze. Dabei sind Zäune, soweit sie unbedingt erforderlich sind, einfach und zurückhaltend und entsprechend der örtlichen Situation auszubilden.

5.0 Regenwassernutzung / Zisternen (Übernahme aus 5. Änd. des B-Planes)

5.1 *Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken des Anfalls zu sammeln und zurückzuhalten. Das Oberflächenwasser von sonstigen versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen (Wege und Terrassen) im Plangebiet ist auf den Grundstücken des Anfalls zu sammeln und zurückzuhalten oder, soweit dies von den Höhenverhältnissen machbar ist, in die unmittelbar angrenzenden Grünflächen auf dem jeweiligen Grundstück zu leiten und dort flächig zu versickern.*

5.2 *Für die Rückhaltung ist je Grundstück ein Volumen von 20 l/m² angeschlossener Dachgrundfläche in Form von bewirtschaftbarem Zisternenvolumen zur Verfügung zu stellen. Die Bewirtschaftung ist dabei ausschließlich im wasserwirtschaftlichen Sinn zu verstehen, d. h., der Ablauf des bewirtschaftbaren Volumens erfolgt gedrosselt – je Grundstück max. 0,5 l/s.*

5.3 *Sofern eine Regenwassernutzung vorgesehen ist, so ist ein zusätzliches Nutzvolumen zur Verfügung zu stellen.*

5.4 *Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege und Terrassen), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist, kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), sofern hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können. Bei einer breitflächigen Versickerung ist die Versickerungseignung des Untergrundes im Einzelfall nachzuweisen.*

- 5.5 *Sofern eine Regenwassernutzung im Haushalt vorgesehen und eine Trinkwassernachspeisung notwendig ist, so ist durch den Einbau geeigneter Rohrtrenner die strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser im Sinne der Trinkwasserversorgung einzuhalten.*
- 5.6 *Sämtliche Entwässerungsanlagen sind vom Abwasserzweckverband Südliche Ortenau abzunehmen.*

Hinweis:

Aus Gründen des Grundwasserschutzes weisen wir auf die Möglichkeit einer Regenwassernutzung entsprechend Punkt 5.3 im Haushalt beispielsweise als Toilettenspülung und/oder Gartenbewässerung hin.

Merkmale hierzu erhalten Sie beim Abwasserzweckverband Südliche Ortenau, Tel. 07822/432-900, der Stadt Ettenheim, Fachbereich IV, Tel: 07822/432-400 oder dem Fachhandel.

6.0 Werbeanlagen

- 6.1 Im Geltungsbereich sind nur Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

7.0 Leitungen

- 7.1 Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sind als Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

C HINWEISE

(aktualisiert)

1. Fernmeldeanlagen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom AG Offenburg mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

2. Kabeltrassen

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dies nicht möglich sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

3. Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Bauen im Grundwasser

Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens – in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Wassergefährdende Stoffe:

Für den Fall, dass der Grundwasserstand im Plangebiet zeitweise höher als 2 m unter Geländeniveau liegt, ist für unterirdische Tankanlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

4. Niederschlagswasser

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie die naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung vom 22.03.1999 ist zu beachten.

Das gleiche gilt für das Merkblatt "Bebauungsplan" (Stand März 2010) des Landratsamts Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Starkregen

Auf eine mögliche Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen und eine sich daraus ergebende starkregenangepasste Bauweise ((z.B. Schutz bei Lichtschächten, Treppenabgängen etc.) wird hingewiesen

5. Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden oder unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

6. Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigen Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.*

- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

7. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

8. Denkmalschutz / Bodenfunde

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 84.2,) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 SchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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.

9. 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.

10. Nachbarrecht

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

11. Nutzung der Sonnenenergie

Mit dem Ziel einer umweltfreundlichen Energieversorgung sollte im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen soweit wie möglich die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigt und durch eine entsprechende Gebäudestellung und –konzeption ermöglicht werden.

12. Bewirtschaftbare Zisternen

Aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten ist die Überwachung der einzelnen bewirtschaftbaren Zisternen auf den Privatgrundstücken durch die Stadt Ettenheim bzw. den Abwasserzweckverband Südliche Ortenau zu koordinieren (u.a. Gewährleistung der dauerhaften Funktionsfähigkeit). Dabei wird eine frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase der Grundstücksentwässerung sowie während der Baumaßnahme dringend empfohlen. Im Rahmen des satzungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist eine Abnahme durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird auf das entsprechende Regelwerk sowie die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW verwiesen.

Freiburg, den 04.06.2019
24.09.2019

Ettenheim, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32
79100 FREIBURG

.....
Planer

.....
Metz, Bürgermeister