

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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 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)

#### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### 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

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe der baulichen Anlagen (TH | FH).

### 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.3.1 Die maximale Trauf- und Firsthöhe (TH | FH) wird in Metern festgesetzt und ist dem Planeintrag zu entnehmen.
- 1.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante des bestehenden Dürrenbergwegs in der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen).
- 1.3.3 Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.3.4 Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.

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

Im allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern (ED).

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

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

**1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Der in der Planzeichnung als freizuhaltende Flächen festgesetzte Bereiche ist von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen freizuhalten. Innerhalb der Fläche sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze allgemein zulässig.

**Hinweis:**

„Carports“ werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an drei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen. Unter „offener Kfz-Stellplatz“ wird ein nicht überdachter Stellplatz verstanden.

**1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

1.8.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.8.3 Nebenanlagen bis 0,5 m Höhe treten nicht hochbaulich in Erscheinung und sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Hinweis:**

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

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

1.9.1 Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

1.9.2 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, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

1.9.3 Das Dach des Gebäudes darf keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheinde-

ckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

- 1.9.4 Sind nächtliche Außenbeleuchtungen nicht zu vermeiden, muss eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort, wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil). Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen muss; die Lichtquellen sind nach oben und seitlich abzuschirmen, um Streulicht zu vermeiden.
- 1.9.5 Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10 cm aufweisen.
- 1.9.6 Im Umfeld des Plangebiets sind für den Haussperling vor Beginn des Eingriffs bzw. bei Beginn der Bauarbeiten im Herbst / Winter 2022 bis spätestens Ende Februar 2023, d. h. vor Beginn der nächsten Brutperiode vorzugsweise zwei Koloniekästen mit Exposition nach Südosten anzubringen. Alternativ können sechs einzelne Nistkästen (Fluglochweite 32–34 mm) angebracht werden.

#### **1.10 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entweder mindestens ein Laubbaum und drei Sträucher oder mindestens ein hochstämmiger Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Stammumfang der Bäume muss zum Pflanzzeitpunkt mindestens 16 - 20 cm betragen.

Der Erhalt bestehender Bäume und Sträucher kann auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher angerechnet werden.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 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 Als Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit 35° - 45° Neigung zulässig.
- 2.1.2 Dachaufbauten sind in Form von Schlepp-, Giebel- oder Dreiecksgauben bis zu einer Breite von 50% der jeweiligen Gebäudelänge in Summe zulässig. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 0,5 m betragen.
- 2.1.3 Unabhängig von der Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) bei Garagen, Carports und Nebenanlagen in Verbindung mit einer vegetativen Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 5 cm, extensive Pflege) zulässig.
- 2.1.4 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig.
- 2.1.5 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung.
- 2.1.6 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung wie die Dachfläche (parallel zur Dachfläche) anzubringen und aus reflektionsarmen Material und somit blendfrei herzustellen. Der Abstand zwischen Oberkante Solaranlage und Dachhaut darf maximal 0,30 m betragen.

### 2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Die unbebauten und nicht für Erschließungszwecke genutzten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

#### Hinweis:

Schottergärten sind nach § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO unzulässig.

- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum 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 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 Einfriedungen sind als Hecken oder Zäune zulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.3.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßen- bzw. Gehwegoberkante.
- 2.3.3 Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m.

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

- 2.4.1 Das auf dem privaten Baugrundstück auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenschicht zu versickern. Vorab ist ein Nachweis über die Funktionsfähigkeit der Versickerung zu erbringen.
- 1.1.1 Sofern eine Versickerung nachweislich nicht ausführbar ist, ist im Plangebiet eine Retentionszisterne mit einem Volumen von mind. 2,5 m<sup>3</sup> vorzuhalten. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal hat gedrosselt zu erfolgen. Die Drosselabflussspende ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit der versiegelten Fläche zu ermitteln.

**Hinweis:**

Zur Reduzierung der Niederschlagswassergebühr gemäß Abwassersatzung der Gemeinde Winden im Elztal ist eine Zisterne mit mindestens 5,00 m<sup>3</sup> zu erstellen, d.h. zu den 2,5 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen muss noch ein Volumen von 2,5 m<sup>3</sup> zusätzlich vorgesehen werden.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Gewässerrandstreifen**

Im Plangebiet befindet sich ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen. Die Breite bemisst sich ab der Böschungsoberkante. Auf die Regelungen zu Gewässerrandstreifen wird hingewiesen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) 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, der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, 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,
- die höhenmäßige Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs.

#### **3.2 Grundwasser**

Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros bzw. durch Schürfgruben oder Probebohrungen zu ermitteln. Gründungen unter MHW sind nicht zulässig.

#### **3.3 Versickerung**

- Wenn das Gebäude bzw. der geplante Anbau gewerblich bzw. industriell genutzt wird, ist die Versickerung erlaubnispflichtig.
- Wenn die Summe der versiegelten Fläche (Dachflächen, Hofflächen etc.) mehr als 1.200 m<sup>2</sup> beträgt und das Gebäude/ der Anbau nur für Wohnzwecke genutzt werden soll, ist die Versickerung anzeigepflichtig.
- Die Versickerung ist entsprechend der Vorgaben des DWA-A 138 zu errichten, betreiben und zu warten.

#### **3.4 Regenwassernutzungsanlagen**

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

### 3.5 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 3.6 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Auensand unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und geotechnische Beratungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.7 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

#### Allgemeine Bestimmungen

- 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.
- 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.

### **3.8 Altlasten**

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2015).

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

### **3.9 Abfallentsorgung**

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.

Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Besei-

tigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).

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.

Anfallender Bauschutt (z.B. bei Um- und Anbauvorhaben) ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.

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 und unbelasteten Böden ist unzulässig.

Die beim Rückbau und Umbau von Gebäuden anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen abzustimmen.

### **3.10 Erdaushub**

Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung.

Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.

### **3.11 Anpflanzungen**

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

### **3.12 Artenschutz**

#### Bauzeitenbeschränkung

Dacharbeiten müssen zwischen Anfang Oktober und Ende November durchgeführt werden. Alternativ können in diesem Zeitraum geeignete Stellen für Haussperlingsbruten und Quartiere für Fledermäuse unattraktiv gestaltet werden, damit die Dacharbeiten auch zu einem späteren Zeitpunkt im Winterhalbjahr (bis Ende Februar) starten könnten. Reichen die Bauarbeiten über das Winterhalbjahr hinaus, sind Baupausen zu vermeiden, um ein Ansiedeln von Arten zu verhindern.

#### Ökologische Baubegleitung / faunistische Untersuchungen vor Beginn der Baumaßnahme

Im Zuge einer ökologischen Baubegleitung müssen zu Beginn der Dacharbeiten alle potenziellen Quartierbereiche durch Fledermaus-Sachverständige auf Fledermausbesatz untersucht werden. Nach der Besatzkontrolle wird der Bedarf an nötigen Ausgleichmaßnahmen für ggf. betroffene Fledermäuse festgelegt, um einen Verbotsbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können.

### **3.13 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 sind auszuschließen.

### **3.14 Landwirtschaftliche Emissionen**

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

### **3.15 Eisenbahnbetrieb**

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Winden im Elztal, den 25.01.2023

Klaus Hämmerle  
Bürgermeister



**fsp.stadtplanung**

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 Winden im Elztal übereinstimmen.

Winden im Elztal, den 25. Jan. 2023

Klaus Hämmerle  
Bürgermeister



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 ~~01. Feb. 2023~~

Winden im Elztal, den 01. Feb. 2023

Klaus Hämmerle  
Bürgermeister



