

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 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nrn. 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.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- 1.1.3 Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nrn. 3, 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.4 Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten auch als Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO 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),
- 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 an den durch Planeintrag für das jeweilige Baugebiet definierten Bezugspunkten.
- Koordinate BZP WA 426975.36 - 5332280.82
 - Koordinate BZP MI 426991.52 - 5332252.38
- 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 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)**
- Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) ist dem Planeintrag zu entnehmen.
- 1.5 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**
- 1.5.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet ist dem Planeintrag zu entnehmen.
- 1.5.2 Im Mischgebiet kann die zulässige Grundfläche durch Wege, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Hofflächen sowie durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 1.6.1 Im allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (ED).
- 1.6.2 Im Mischgebiet gilt eine abweichende Bauweise (a). Die abweichende Bauweise ist definiert als offene Bauweise, bei der auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.
- 1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.7.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.7.2 Im Plangebiet dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von maximal 3 m überschritten werden, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind.
- 1.8 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**
- 1.8.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Zonen (GA, CP) zulässig.
- 1.8.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze im Bereich zwischen der nördlichen Baugebietsgrenze (Planstraße) und der hinteren Baufensterflucht zulässig.
- 1.8.3 Im Mischgebiet sind Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze auf dem gesamten Grundstück 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.

1.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.9.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.9.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 1.9.3 Nebenanlagen bis 0,5 m Höhe treten nicht hochbaulich in Erscheinung und sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.9.4 Im Mischgebiet sind Nebenanlagen auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Hinweis:

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

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

- 1.10.1 Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.
- 1.10.2 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, Schotterterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stattfindet.
- 1.10.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.10.4 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.
- 1.10.5 Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10 cm aufweisen.

1.11 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 1.11.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind je angefangene 400 m² 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.
- 1.11.2 Die durch Baumstandort und Flächendarstellung in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen sowie bei Abgang zu ersetzen.
- 1.11.3 Der Siegelbach ist, soweit nicht bereits verdoht, als offenes Gewässer zu erhalten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Als Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit 20° - 45° Neigung zulässig.
- 2.1.2 Dacheinschnitte (Loggien) und Dachaufbauten sind in Form von Schlepp-, Giebel- oder Dreiecksgauben bis zu einer Breite von unter 50% der jeweiligen Gebäudelänge in Summe zulässig. Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus) sind nicht 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 und Dacheinschnitte 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 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 zulässig und aus reflektionsarmen Material und somit blendfrei herzustellen.
- 2.1.7 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. 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 be-

reits 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 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche (Dach oder Fassade) aufweisen.

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

Die Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Kfz-Stellplätze eine Bruchzahl, so wird diese aufgerundet. Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Kfz-Stellplätze erforderlich, wobei ein Kfz-Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

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

2.6.1 Das im Plangebiet auf den privaten Baugrundstücken 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 auf den privaten Grundstücken eine Retentionszisterne mit einem Volumen von mind. 2,5 m³ 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 m³ zu erstellen, d.h. zu den 2,5 m³ Retentionsvolumen muss noch ein Volumen von 2,5 m³ zusätzlich vorgesehen werden.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG:

- Winden im Elztal (Ortsteil Niederwinden), Dürrenbergweg 4a (Flstnr. 0-493), Wegkreuz des Kuryhofes, Sandstein mit Korpus, geschwungener Sockel, 1892 gestiftet von Franz Resch Bauer u. Theresia Kury

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme weitere 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 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auensand, Holozäne Abschwemmmassen) 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, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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 (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.3 Altlasten

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2015). Offenkundige, bislang unbekannt Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.4 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.

3.5 Erdaushub

Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor de-

ren Beseitigung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.

3.6 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 Beseitigung 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.

Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).

Anfallender Bauschutt (z.B. bei Erschließungs- / Rückbauarbeiten etc.) 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.

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

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.

Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben sollte im Sinne von § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei werden durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet (sogenannter Erdmassenausgleich).

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

3.7 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.

3.8 Starkregen

Es wird auf die mögliche Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Hangwassers/Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine hochwasser- bzw. starkregenangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) hingewiesen.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 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

Faunistische Untersuchungen bei Abbruch oder Umbau von Gebäuden:

Um die Tötung oder Verletzung von Gebäudebrütern und Fledermäusen zu vermeiden, sind im Falle eines Abbruchs oder eines Umbaus weitergehende Untersuchungen durch einen Fledermausspezialisten bzw. Ornithologen durchzuführen.

3.13 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht 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

28. Nov. 2022

Klaus Hammerle
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 28. Nov. 2022

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

~~30. Nov. 2022~~

Winden im Elztal, den 30. Nov. 2022

Klaus Hämmerle
Bürgermeister



