

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2. bis 5. BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.2.1.1 Als maximale Trauf- und Gebäudehöhen gelten folgende Höhenfestsetzungen:

Für Gebäude mit Sattel- oder Walmdach:

max. Traufhöhe (TH) 6,00 m

max. Gebäudehöhe (GH) 11,00 m

Für Gebäude mit Zelt- oder Pultdach:

max. Traufhöhe (TH) 7,50 m

max. Gebäudehöhe (GH) 11,00 m

- 1.2.1.2 Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).

1.2.1.3 Bezugspunkte:

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Straße, kein Fuß- und Radweg) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt. Für die Oberkante Erschließungsstraße gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkte in m über NN. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

1.2.1.4 Traufen von Widerkehren und Dachaufbauten dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe um max. 1,5 m überschreiten.

Hinweis: Widerkehren werden definiert als aus der Flucht der Gebäudeaußenwand aufsteigende Bauteile mit Unterbrechung der Traufe des Hauptdaches. Dachaufbauten werden definiert als aus der Dachfläche des Hauptdaches herausragende Bauteile ohne Unterbrechung der Traufe des Hauptdaches.

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

1.3.1 Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern.

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

1.4.1 Überschreitungen der Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) sind um bis zu 1,50 m zulässig. Die Breite der Bauteile darf dabei max. 50% der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

1.4.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

1.4.3 Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.

1.5 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.5.1 Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und der hinteren Gebäudeflucht. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

1.5.2 Senkrecht zur Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) angefahrene Garagen müssen mit ihrer Außenwand bzw. äußersten Gebäudekante von der zugehörigen Er-

schließungsstraße, von der die Zufahrt erfolgt, einen Mindestabstand von 5 m einhalten, Carports einen Mindestabstand von 2 m.

1.5.3 Parallel zur Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) stehende Garagen und Carports müssen mit ihrer Außenwand bzw. äußersten Gebäudekante von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Fuß- und Radwege.

1.5.4 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

1.6 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf maximal 3 Wohnungen, für Doppelhäuser auf maximal 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

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

1.7.1 Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sowie Zufahrten sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.

1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.7.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).

1.7.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind unterirdische Geschosse, Kellergeschosse bzw. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante mit einer geeigneten Abdichtung gegen drückendes Wasser als sog. „Wasserdichte Wanne“ auszuführen.

Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Grundrissorientierung

Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch

bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Als lärmzugewandte Fassaden sind Fassaden ab Lärmpegelbereich III oder höher, als lärmabgewandte Fassaden sind Fassaden bis Lärmpegelbereich II zu betrachten (vgl. Anlagen 7 bzw. 8, Ziffer 1.8.5).

1.8.2 Schalldämmung der Außenbauteile

Ab Lärmpegelbereich III sind an den Gebäuden im Bebauungsplangebiet die Umfassungsbauteile aller Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung der Gebäude in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – herzustellen. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Lärmpegelbereiche sind den Anlagen 7 und 8 (siehe Ziffer 1.8.5) zu entnehmen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ (Gesamtpegel tags +3 dB(A)) in dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
		Erf. R'W, res des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

1.8.3 Belüftung von Schlafräumen

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die nicht über Fenster auf der lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Räume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen des Lärmpegelbereichs müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

1.8.4 Außenwohnbereiche

An Fassaden ab Lärmpegelbereich IV nach Anlage 7 (siehe Ziffer 1.8.5) sind Außenbereiche einer Wohnung grundsätzlich nicht zulässig, wenn nicht durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sichergestellt wird, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich maximal Lärmpegelbereich III erreicht wird.

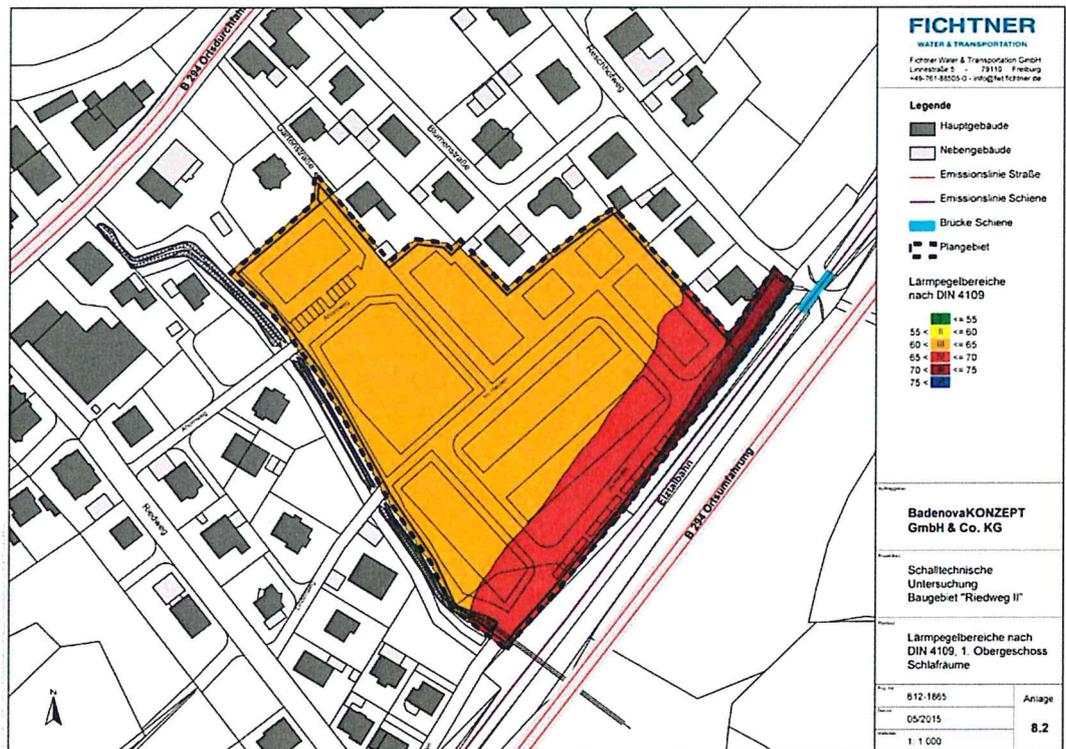
1.8.5 Lärmpegelbereiche (Anlagen 7 und 8)

Anlage 7: Lärmpegelbereiche für Sonstige Aufenthaltsräume (Anlage 7.1 Erdgeschoss, Anlage 7.2 1. Obergeschoss, Anlage 7.3 2. Obergeschoss)

Anlage 8: Lärmpegelbereiche für Schlafräume (Anlage 8.1 Erdgeschoss, Anlage 8.2 1. Obergeschoss, Anlage 8.3 2. Obergeschoss)









1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 1.9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro angefangener 500 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) und 2 heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch nachzupflanzen. Artempfehlungen siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.9.2 Auf den öffentlichen Grünflächen der Parkflächen am Ahornweg sind gem. Planzeichnung zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen und zu pflegen. Artempfehlungen siehe Pflanzenliste im Anhang.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung

2.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptbaukörper wie folgt auszubilden:

- als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45°
- als Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°
- als Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15°

2.1.2 Dacheindeckung

2.1.2.1 Für die Dächer der Hauptbaukörper sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig. Ausgenommen davon sind Dachbegrünungen.

2.1.2.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.1.3 Dachaufbauten

2.1.3.1 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig.

2.1.3.2 Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.

2.1.3.3 Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.

2.1.3.4 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.1.3.5 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

2.2 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße und Fuß- und Radweg) dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- 2.3.2 Stützmauern und Mauern entlang der privaten Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von max. 1,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände vor der Baumaßnahme, nicht überschreiten.
- 2.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.4 Einfriedigungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

2.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

2.5 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

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

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

- 2.6.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.7 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

- 2.7.1 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.

2.8 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.8.1 Auf den privaten Grundstücken ist eine Retentionszisterne mit einem Volumen von mind. 2,5 m³ vorzuhalten. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal hat gedrosselt mit einer Drosselabflussspende von 0,30 l/s pro 100 m² privater Grundstücksfläche zu erfolgen.

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 Altlasten

Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.2 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.

3.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

Zum vorbeugenden Schutz von baumhöhlenbewohnenden Vögeln und Fledermäusen sind Baumfällungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar bei frostfreier Witterung zulässig. Bäume sind außerhalb der Fortpflanzungs- oder/und Ruhezeiten von Fledermäusen (September/Oktober) auf Fledermausbesatz hin zu überprüfen.

3.4 Baugrund

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zum Grundwasser u. dgl.) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.5 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.5.1 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.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, 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.

3.5.2 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 soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.6 Denkmalschutz

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

3.7 Gewässerrandstreifen

Auf die Regelungen zu Gewässerrandstreifen wird hingewiesen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724) geändert worden ist und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG): Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 3. De-

zember 2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 01. Januar 2014 sind im Gewässerrandstreifen u.a. verboten:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, 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.

3.8 Wasser

3.8.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

3.8.2 Regenwassernutzungsanlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen 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.

3.8.3 Grundwasser:

Es wird empfohlen, Untergeschosse nicht tiefer als Oberkante durchlässiger Kiesgrundwasserleiter zu gründen (Unterkante Bodenplatte), um Einflüsse auf die Grundwasserströmung zu vermeiden. Bei tiefergehenden Gründungen dürfen diese nicht als Strömungshindernis in den grundwasserführenden Kies einbinden.

Gemäß § 12 Abs. 5 und § 43 Wassergesetz Baden-Württemberg sind folgende Hinweise zu beachten:

Eine Baumaßnahme, die unter den MHW (Mittel der jährlichen Höchstwasserstände eines Beobachtungszeitraums) eingreift, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Baumaßnahmen mit geplanten Gründungstiefen unterhalb der Oberkante des durchlässigen Kiesgrundwasserleiters ist u.a. nachzuweisen, dass

- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse entstehen,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Unter-/ Oberlieger vorliegen (kann durch Gutachten festgestellt werden) und

- die Bauteile wasserdicht (weiße Wanne), grundwasserumläufig, auftriebssicher und grundwasserverträglich sind. Durch eine gutachterliche Bewertung ist die Unschädlichkeit des Eingriffs auf den Grundwasserabfluss bzw. die hierfür erforderlichen Maßnahmen vor der Baufreigabe nachzuweisen.

Intensive Abstimmungen zwischen dem Bauträger und den zuständigen Behörden werden empfohlen.

3.9 Abfallwirtschaft

- 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 3 des Gesetzes vom 8. April 2013 (BGBl. I Nr. 17, S. 734) berichtigt am 7. Oktober 2013 (BGBl. I Nr. 17, S. 3753) in Kraft getreten am 2. Mai 2013. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 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.
- 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 dem Erlass vom 10.08.2004, AZ.: 25-8982.31/37 und dem Vermerk vom 12.10.2004, AZ.: 25-8982.31/37, zuletzt verlängert durch Erlass vom 02.12.2011, AZ.: 46-8982.31/15 behalten bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung, längstens jedoch bis 31.12.2015 ihre Gültigkeit.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 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.
- Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen.
- Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.
- Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

- Auf die Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen weisen wir hin.

3.10 Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.11 Beleuchtung/Beschilderung öffentlicher Straßen auf privaten Grundstücken

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 126 BauGB das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
- Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen zu dulden sind.

3.12 Hinweise der Leitungsträger

Netze BW GmbH

Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können, ist es sinnvoll gleichzeitig mit der Planung des Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen in diesem Gebiet durchzuführen. Die Netze BW GmbH sollte deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen frühzeitig eingebunden werden.

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

3.13 Hinweis der Deutschen Bahn AG

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb in Form von Bremsstaub, Lärm und/oder Erschütterungen kommen kann.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

79297 Winden im Elztal, den 14. Oktober 2015


Hämmerle, Bürgermeister



fsp stadtplanung

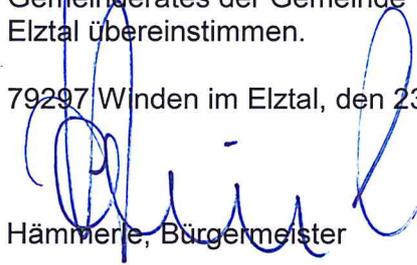
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Winden im Elztal übereinstimmen.

79297 Winden im Elztal, den 23.10.2015


Hämmerle, Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winden im Elztal Nr. 44/Woche 44 vom 28.10.2015 bekannt gemacht.

Die Satzung tritt mit Wirkung vom 28. Oktober 2015 in Kraft.

Anhang: Pflanzenliste

Folgende Arten werden empfohlen:

Sträucher:

Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hartriegel	Cornus - Arten
Sommerflieder	Buddleya davidii
Deutzien	Deutzia spec.
Forsythie	Forsythia
Kolkwitzien	Kolkwitzia
Strauchmagnolien	Magnolia spec.
Zierapfel	Malus "Hillierie"
Pfeifenstrauch	Philadelphus spec.
Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus
Spiersträucher	Spiraea spec.
Flieder	Syringa vulgaris
Immergr. Schneeball	Viburnum rhytidophyllum
Wacholder	Juniperus communis
Nied. Wacholderarten	Juniperus chinensis/sabina
Zierjohannisbeere	Ribes spec.
Strauchrosen	Rosa spec.
Erbsenstrauch	Caragana arborescens
Zierkirsche	Prunus cerasifera „Nigra“
Zierkirsche	Prunus sargentii
Zierkirsche	Prunus serrulata „Kanzan“

Bäume:

Hainbuche	Carpinus betulus
Spitz- Ahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Mehlbeere	Sorbus aria
Obstbäume – altbewährte Sorten	