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)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Fläche des Vorhabens „Mehrfamilienwohnhaus an der Zähringer Straße“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude mit in der Summe maximal 32 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten.
- erforderliche Nebenanlagen und Nebengebäude
- Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen und Fahrradstellplätze

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt durch den angegebenen maximalen Wert der Grundfläche (GR) und der Geschossfläche (GF), die maximale Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter) und der maximalen Zahl der Vollgeschosse (Z).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.3.1 Die maximale Gebäudehöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachoberkante bezogen auf die realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) der Gebäude.

1.3.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) wird festgesetzt auf max. 194,1 m ü. NN (Normalnull).

1.3.3 Die Höhe der Tiefgarage (Oberkante Rohdecke) darf die Erdgeschossfußbodenhöhe von 194,1 m ü. NN nicht überschreiten.

1.3.4 Erforderliche technische Anlagen dürfen die jeweilige Gebäudehöhe auf max. 10 % der Dachfläche um max. 1,0 m überschreiten.

1.3.5 Anlagen für solare Energiegewinnung dürfen die jeweilige Gebäudehöhe um max. 0,5 m überschreiten.

1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone in der Plan-

zeichnung zu entnehmen.

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

Festgesetzt ist die abweichende Bauweise (a). Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind.

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

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

1.7 zulässige Grundfläche, Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

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

1.8.1 Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Zonen (ST) zulässig.

1.8.2 Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.

1.8.3 Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.9 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.9.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind ab einem Volumen von 25 m³ nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und der dafür vorgesehenen Zonen (NA) zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Überdachungen der notwendigen Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage.

1.9.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauGB, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art (z.B. Nebenanlagen, Bäume) freizuhalten.

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

1.11.1 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Fassaden sind im Plangebiet nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.11.2 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin)

und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.

1.11.3 Die Untergeschosse sind als wasserdichte (weiße) Wanne auszuführen. Dies bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

1.11.4 Oberirdische Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, sonstige wasserdurchlässige Pflastermaterialien) auszuführen.

1.11.5 Die Tiefgarage ist in den Bereichen außerhalb der Hauptgebäude oberirdisch zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 30 cm). In den Bereichen mit Baumpflanzungen (maximal zu erwartender Kronendurchmesser plus 1,5 m) ist eine Substrathöhe von mindestens 80 cm vorzusehen.

1.12 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.12.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Grad sind zu mindestens 70% der Gesamtdachfläche dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen. Die Bauteile sind mit mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substrathöhe als Vegetationsschicht zuzüglich der Isolier-/Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu bedecken. Für die Einsaat ist eine Saatgutmischung aus artenreichem, autochthonem Saatgut mit mindestens 25 verschiedenen einheimischen Kräuterarten und einheimischen Gräsern (max. 50%) zu verwenden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.12.2 Im Innenhof sowie entlang der Kandelstraße sind gemäß Planeintrag insgesamt mindestens 3 klein- bis mittelkronige Laubbäume (min. dreimal verpflanzt, Stammumfang min. 16 - 18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

1.12.3 Entlang der Zähringer Straße sind gemäß Planeintrag mindestens 5 mittel- bis großkronige Laubbäume (min. dreimal verpflanzt, Stammumfang min. 20 - 25 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die Erhaltung von bestehenden Bäumen kann auf diese 5 Neupflanzungen angerechnet werden.

1.12.4 Zusätzlich dazu sind im Plangebiet mindestens 15 Sträucher (zweimal verpflanzt, Höhe min. 100 – 150 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

1.12.5 Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten von bis zu drei Metern in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zulässig sind.

1.12.6 Für Bäume an öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² bzw. entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

In begründeten Ausnahmefällen können die angegebenen Maße unterschritten werden. In diesem Fall ist der Wurzel- und Stammbereich der Bäume zusätzlich durch andere Maßnahmen (z. B. Schutzbügel) vor Überfahren zu schützen.

Hinweise:

- Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung

Die zulässige Dachform und Dachneigung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1.2 Dacheindeckung / Dachaufbauten

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen.

Hinweis:
s. hierzu planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.12.1.

2.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind ausschließlich auf den Dachflächen des vier- und des fünfgeschossigen Gebäudes zulässig. Diese sind aus blendfreiem Material herzustellen. Die Höhe der Aufständerung darf max. 0,5 m über Brüstungshöhe betragen.

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

2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 Die Baumscheiben oder Pflanzstreifen zwischen den Parkplatzreihen sowie sonstige parkplatzbegleitende Flächen sind zu begrünen.

2.2.3 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen 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 und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Die Höhe der Einfriedungen wird begrenzt auf maximal 1,20 m (bezogen auf die Straßenoberkante).

2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.3.3 Freistehende Mauern und Sockelmauern (Beton- oder Natursteinmauern) sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m (bezogen auf die Straßenoberkante).

2.3.4 Einfriedungen müssen ab einer Höhe von mehr als 0,8 m einen Abstand zum öffentlichen Straßenraum von 0,5 m einhalten.

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

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.5 **Freileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind unzulässig.

2.6 **Stellplatzverpflichtung** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

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

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das anfallende Niederschlagswasser muss in Retentionszisternen gesammelt, gespeichert und zeitverzögert, gedrosselt abgeleitet werden. Das Rückhaltevolumen muss je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche mindestens 2 m³ betragen. Der Drosselabfluss darf je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen. Die Notüberläufe von Regenspeichern/Zisternen und Versickerungsanlagen sind an die öffentliche Regenentwässerung (Regenwasserkanal) anzuschließen.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nicht innerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. nicht vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres zulässig.

Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauteilen sind kleintier- und vogelsicher auszuführen. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten max. 10 mm groß sein.

3.2 Baumschutz

Bestandsbäume, die erhalten werden können, sind bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen. Insbesondere ist zu beachten:

- Bei Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhangs in Handarbeit erforderlich. Der Abstand zum Stammfuß des Baums muss mindestens 2,5 m betragen.
- Bei einem Eingriff in den Wurzelraum ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen.
- Sämtliche Leitungstrassen im Wurzelbereich sind innerhalb der Belagsflächen zu verlegen.

Die Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

3.3 Gesundheitsschutz

Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei reiner und allgemeiner Wohnbebauung sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf stark giftige Gewächse verzichtet werden.

3.4 Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel 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 abzuschieben. 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.

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.

3.5 Abfallrecht / Abfallwirtschaft

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.

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.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (076417451-499 o. 223, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

Fällt Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann. Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke. Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig.

3.6 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2015) hingewiesen:

Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbeitungsstrand	Altlastenrelevanz
1	Fläche des historischen Bergbaus	Elzaue, westlich EM 06	08599	betroffene Fläche wurde fachlich abgegrenzt	Fall wird eigenüberacht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des abgegrenzten Bodenbelastungsgebiets durch den historischen Bergbau (großflächig siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in Böden). Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodens durch Arsen, Blei (bis ca. 250 mg/kg im Oberboden), Cadmium, Kupfer und Zink zu rechnen.

Mit der Bebauung der Fläche ist sicher zu stellen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und die nutzungsspezifischen der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) Prüfwerte für alle relevanten Wirkungspfade eingehalten sind. Ebenso ist überschüssiger Bodenaushub, der das Gelände im Zuge der Erschließung und Bebauung verlässt, nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.

3.7 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Auenlehm mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. 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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.8 Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}

Laut rechtsgültiger Hochwassergefahrenkarte besteht für das Plangebiet eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQextrem). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Die Gefahr kann durch Anhebung des Geländeniveaus weiter eingedämmt werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass seit 05.01.2018 das neue Hochwasserschutzgesetz in Kraft getreten ist. Die Flächen des HQ_{extrem} werden ab diesem Zeitpunkt als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" behandelt. In diesen Gebieten gilt dann nach § 78b (1) WHG (n. F.) Folgendes:

Nr. 1: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 (1) und (2) oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Dies gilt für Satzungen nach

§ 34 (4) und § 35 (6) BauGB entsprechend.

Nr.2: Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

3.9 Grundwasserschutz

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 Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Die Verschlechterung der Grundwasserqualität wassergefährdende Stoffen soll durch gute bauliche Praxis und sachgemäßen Umgang vermieden werden. Öle, Fette, Treibstoffe etc. sind sachgemäß zu lagern und einzusetzen. Zudem sind alle Fahrzeuge, Maschinen und Geräte auf der Baustelleneinrichtungsfläche über einer als Sammelfläche ausgebildeten Schutzfolie zu betanken. Des Weiteren sind alle Abfallstoffe und Abwässer ordnungsgemäß zu entsorgen. Es ist sicherzustellen, dass von den Baumaschinen keine wassergefährdenden Stoffe in den Wasserkreislauf gelangen können.

3.10 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 Freiburg, Referat 21 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung2@rpf.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.

Teningen, den 20. 05. 2019

Hagenacker
Bürgermeister

GEMEINDE 10 10 TENINGEN

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 Teningen übereinstimmen.

Teningen, den 20. 05. 2019

Hagenacker
Bürgermeister

GEMEINDE 10 10 TENINGEN

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 22. 05. 2019

Teningen, den 23.05.2019

Hagenacker
Bürgermeister

GEMEINDE 10 10 TENINGEN