

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

2. Änd. "Freiburger Matten"

mit Örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Endingen a.K., OT Königschaffhausen

nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Einzige Änderung im Rahmen der 2. Änderung ist die neuen Nutzungszone GE3 (A 1.5) in der gegenüber der rechtskräftigen Fassung der 1. Änd. (dort GE1) des B-Planes Betriebe im Direktverkauf im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zulässig sind. Alle weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise (z.T. aktualisiert) bleiben unverändert.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Gebiet wird ausgewiesen als **Gewerbegebiet "GE"** gemäß § 8 BauNVO.
- 1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.
- 1.3 Im GE1 sind Betriebe mit Direktverkauf folgender Waren unzulässig
- Nahrungs- und Genussmittel,
 - Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Apotheken),
 - Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle und sonstige Textilwaren,
 - Schuhe, Leder- und Galanteriewaren,
 - Sportbekleidung, Sportgeräte,
 - Haushalts- und Elektrowaren einschließlich Unterhaltungselektronik (Fernsehen, Phono, Rundfunk), optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
 - Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien
 - Uhren, Schmuck,
 - Waren des erotischen Sortiments und Sexartikel
 - Glas, Porzellan, Keramik
 - Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Bastelartikel
 - Blumen
 - Tiere und Tiernahrung, Zooartikel



- 1.4 Im GE2 sind Betriebe mit Direktverkauf folgender Waren unzulässig
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Drogeriewaren (ua. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Apotheken),
 - Sportbekleidung, Sportgeräte,
 - Haushalts- und Elektrowaren einschließlich Unterhaltungselektronik (Fernsehen, Phono, Rundfunk), optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
 - Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien
 - Uhren, Schmuck,
 - Waren des erotischen Sortiments und Sexartikel
 - Blumen
 - Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- 1.5 Im GE3 sind Betriebe mit Direktverkauf folgender Waren unzulässig
- Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Apotheken),
 - Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle und sonstige Textilwaren,
 - Schuhe, Leder- und Galanteriewaren,
 - Sportbekleidung, Sportgeräte,
 - Haushalts- und Elektrowaren einschließlich Unterhaltungselektronik (Fernsehen, Phono, Rundfunk), optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
 - Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien
 - Uhren, Schmuck,
 - Waren des erotischen Sortiments und Sexartikel
 - Glas, Porzellan, Keramik
 - Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Bastelartikel
 - Blumen
 - Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im Zeichnerischen Teil festgesetzt

2.2 Traufhöhe, Firsthöhe

Die max. Traufhöhe beträgt 10 m, die max. Firsthöhe 12 m.

Als Bezugspunkt gilt: OK. Straße Mitte Grundstück

vor dem Gebäude Schnittpunkt Außenmauer/UK Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Traufhöhe gleichzusetzen mit der Oberkante Attika.

Bei Grundstücken die an zwei Straßen angrenzen wird der Mittelwert festgesetzt.

3 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 + 2 BauNVO)

3.1 Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.2 Gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind Niederspannungs-Verteilerschränke und Beleuchtungsmasten auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen zulässig.

4 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze können auch auf den nicht überbaubaren Flächen angelegt werden

4.2 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden, soweit nicht auf Grund von Anforderungen des Grundwasser- und Bodenschutzes oder betrieblicher Belange eine geschlossene Oberflächenbefestigung erforderlich wird.

Hiervon ausgenommen werden Flächen, bei denen die gewerbliche Nutzung bei Verwendung von Rasengittersteinen behindert wäre (Gabelstapler etc.) sowie der direkte Hauszugang mit einer Breite von max. 1,50 m

5 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

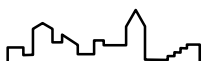
- 5.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 500 m² Grundstücksfläche ein Hochstammbaum entsprechend der nachstehenden Artenliste zu pflanzen:

Kernobstbäume als Hochstamm

Feldahorn	Acer campestre
Eisbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus

Es dürfen nur Bäume aus regionaler Herkunft verwendet werden. Zuchtformen oder abweichende Farbvarianten erfüllen das Pflanzgebot nicht.

- 5.2 Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen sind im Plangebiet zugelassen
- 5.3 Nadelgehölze sind im Plangebiet nicht zulässig.



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

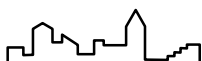
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die Dachneigung der Gebäude wird entsprechend den Eintragungen im Zeichnerischen. Teil festgesetzt.
- 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgaupen sind bis zu einer Länge von 75 % der Trauflänge zulässig. Dabei darf die Trauflinie nur bis zu einer Breite von 50 % angeschnitten werden.
- 1.3 Weiße, helle, glänzende oder leuchtende Farben sind unzulässig.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Die Anbringung von Werbeanlagen ist im Bereich bis zu einer Höhe von 6,0 m über Straßenniveau zulässig.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Grundstücksentwässerung

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Endingen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage in Wyhl abzuleiten. Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem abgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten:

Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächenwassern nicht zu besorgen ist, kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können. Die Entwässerung ist unter Beachtung von § 45 b Abs. 3 WG zu konzeptieren.

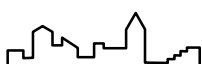
Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch das Bauamt der Stadt Endingen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Stadtverwaltung aufzubewahren.

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen, Abstellplätze und sonstigen Flächen aus durchlässigem Material herzustellen.

Im Übrigen sind befestigte (versiegelte) Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen (Zugang Hauseingang, siehe § 5)

Des Weiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt anzuwenden.



2. Hinweis des Gesundheitsamtes

- 2.1 Bei Neupflanzungen oder bei Ersatz überalterter Bestände sind allergenarme Gewächse zu wählen, vor allem keine Birken, Erlen oder Hasel.
- 2.2 Bei der Erstellung von Regenwasserzisternen ist auf eine strikte Trennung zwischen Trink- und Brauchwasser zu achten. Der Betreiber einer solchen Anlage muss sich gegenüber der Gemeinde schriftlich verpflichten, dass er zwischen der separaten Brauchwasserleitung und der Trinkwasserleitung keine Verbindung herstellt und dass er jederzeit eine entsprechende Kontrolle zulässt. Etwaige Wasseruntersuchungen, die zu einer Überprüfung notwendig sein können, gehen zu Lasten des Betreibers der Brauchwasserversorgungsanlage.
- 2.3 Aus Gründen des Gesundheitsschutzes ist ein Eintrag von Pflanzenschutzmitteln zu vermeiden.

3. Bestimmungen des Landesdenkmalamtes

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, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Bei Bodenfunden, Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2, Postfach 200152, 73712 Esslingen, 0761/208-3570 hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

4. Hinweise des Bodenschutzes

Werden bei den Aushubarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist das Landratsamt Emmendingen, Amt für Umweltschutz, Technische Verwaltung, zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Für die Auffüllung darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden, ausgenommen in Bereichen dauerhaft versiegelten Flächen darf als Auffüllmaterial auch aufbereiteter mineralischer oder bitumenhaltiger Straßenaufbruch als auch unbelastetes, mineralisches Abbruchmaterial verwendet werden. Das Auffüllmaterial hat den Anforderungen der VwV des Ministeriums für Umwelt zur Einführung der Informationsschrift zur Entsorgung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt vom 13. Juli 1988 (GABI. S. 705) und den technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" zu entsprechen, und die Unbedenklichkeit ist auf Anforderung des Umweltamtes zu bestätigen.



Überschüssiger Erdaushub ist ordnungsgemäß in genehmigten Auffüllungen einzubauen oder bei Baumaßnahmen in gleichwertigen Nutzungsbereichen wiederzuverwenden (Verbot der Verschlechterung. Es bleibt vorbehalten, eine Begründung für die Nichtverwertung von verwertbarem Material zu verlangen.

Über die Anlieferung des Auffüllmaterials ist seitens des Bauleiters eine Liste mit Angabe von Datum, Art des Materials (Bodenart und Beimengungen nach DIN 18915), Menge, Herkunft und Transportunternehmen zu protokollieren und auf Verlangen dem Landratsamt vorzulegen.

5. Hinweis der Unteren Wasserbehörde zu Starkregenereignissen

Aufgrund der prognostizierten Zunahme von Starkregenereignissen muss damit gerechnet werden, dass es auch zu Niederschlagsereignissen kommen kann, die über dem Bemessungszufluss für Mulden-Rigolen-Elementen liegen. Bei solchen Niederschlagsereignissen kann es unter Umständen zu einem ungeplanten Einstau der Betriebsgebäude oder anderer Flächen kommen.

Auf eine mögliche Überflutungsgefahr infolge von Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine starkregenangepasste Bauweise (z.B., Schutz bei Lichtschächten, Türen etc.) wird hingewiesen.

6. Hinweis des Landwirtschaftsamtes

Die an das Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden intensiv genutzt. Auf die damit verbundenen Emissionen wie Lärm, Geruch und Staub wird hingewiesen. Ebenso wird auf die damit verbundene Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und deren ev. Abdrift hingewiesen. Soweit diese nicht zu verhindern sind, müssen diese Emissionen hingenommen werden

Freiburg, den 10.03.2021
geändert 31.05.2021

Endingen a.K., den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ fischer.freiburg@t-online.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Metz, Bürgermeister

