

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 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet SO, großflächiger Lebensmittelmarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind ein großflächiger Lebensmittelmarkt sowie die für dessen Betrieb notwendigen Nebenanlagen zulässig. Dabei sind beschränkt:

- a) die Größe der Verkaufsfläche auf 880 m<sup>2</sup> (die „maximale Verkaufsfläche“),
- b) das Kernsortiment auf nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Elzach ,
- c) innerhalb der Rand- und Nebensortimente die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Elzach auf 10 % der maximalen Verkaufsfläche

Sortimentsliste der Stadt Elzach:

Tabelle 9: Elzacher Sortimentsliste

Hauptwarengruppe	Sortimente	Mahver- sorgung	Zentren- relevant	Nicht- zentren- relevant
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren	x	x	
<b>Gesundheit und Körperpflege</b>	Apotheken, pharmazeutischer Bedarf, Drogenartikel, Kosmetika, medizinische und orthopädische Artikel, Reinigungs- und Pflegemittel	x	x	
<b>Bekleidung/Textilien</b>	Damen-, Herren- und Kinderbekleidung (ohne Sportbekleidung), Lederbekleidung, Meisenware für Bekleidung (Stoffe), Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wolle		x	
<b>Schuhe/Lederwaren</b>	Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren (Koffer, Taschen, Schirme, Kleinteile)		x	
<b>Elektro/ Unterhaltungselektronik</b>	Elektronikgeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixergeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Camcorder, Videorecorder, unbespielte Tonträger etc.), bespielte Tonträger, Videospiele Lampen, Leuchten, Elektrogrüßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.)		x	x
<b>Multimedia/Foto/Opik</b>	Personal Computer, Peripheriegeräte etc., Software, Computerspiele, Telekommunikation Mobiltelefone (Handys), Telefon- und Telefaxgeräte etc., Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive etc., Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.), Hörgeräte		x	
<b>Bücher/Schreibwaren</b>	Papierwaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel	x	x	
<b>Hausrat/Glas/ Porzellan/ Geschenkartikel</b>	Hausrat, Schneklwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen, Mineralien		x	
<b>Spielwaren/Sport/Camping/ Hobby/ Fahrräder</b>	Spiele, Spielzeug, Musikinstrumente, Bastelbedarf, Münz-, Briefmarken- u.a. -sammlungen etc., Sportbekleidung und -schuhe, Outdoorbekleidung, (Heinteilige) Sportgeräte und -artikel (großteilige) Sportgeräte und -artikel, Hartwaren Babyausstattung (Kinderwagen, Laufstall, sperrige Spielwaren), Campingartikel, Fahrräder, Motorradbekleidung & Zubehör		x	x
<b>Uhren/Schmuck</b>	Uhren und Schmuck, Modeschmuck		x	
<b>Heimwerker- und Gartenbedarf/Autozubehör/ zoologischer Bedarf</b>	Blumen zoologischer Bedarf	x	x	
<b>Möbel/Einrichtungsbedarf/ Haus- und Heimtextilien</b>	Eisenwaren, Tapeten, Lacke, Farben, Maschinen, Werkzeuge, Installationsbedarf, Sanitärwaren, Gartengeräte, Pflanzen, Sämereien, Baustoffe, Bauelemente, Fliesen, KFZ-Zubehör Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Haus- und Tischwäsche), Bilder, Bilderrahmen, Kunst Antiquitäten, Möbel, Holz-, Korb- und Korkwaren, Haus- und Heimtextilien (Teppiche u.a. Bodenbeläge, Matratzen, Bettwaren), Küchen, Büromöbel		x	x

**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

- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl – GRZ (§§ 17, 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl – GFZ (§ 20 BauNVO).

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

1.3.1 Als maximale Gebäudehöhen (GH) der Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen in Meter (m).

1.3.2 Bezugspunkte:

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Freiburger Straße in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen).

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante, bzw. bei Flachdächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung/ Dachaufkantung.

1.3.3 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) sowie Anlagen die der Energiegewinnung dienen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2,00 m überschreiten.

**1.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 0,9 überschritten werden.

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

Im Baugebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

**1.7 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**

1.7.1 Kfz- und Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen Zonen mit Kennzeichnung „ST“ zulässig.

1.7.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.7.4 Innerhalb eines 5 m breiten Streifens parallel zur Freiburger Straße sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen nicht zulässig. Abweichend davon ist im

genannten 5 m Streifen die Errichtung einer Werbeanlage (z.B. Werbepylon) zulässig.

**1.8 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ<sub>100</sub>). Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für die Wasserwirtschaft mit Kennzeichnung „Ü“ sind geplante Anlagen so zu errichten, dass

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Bei Errichtung von baulichen Anlagen oder geplanter Änderung der Geländehöhen ist der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich auszugleichen. Dies gilt auch für evtl. Nebenanlagen, wie Stellplätze, Garagen etc. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn zu führen.

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

1.9.1 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.9.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

**1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die Fläche R1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Flst. Nr. 538/1 zu belasten. Die Flächen R2 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Flst. Nr. 492/9 zu belasten. Die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

**1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Je angefangener 6 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artempfehlung siehe Pflanzliste unten). Die Baumpflanzungen sind mit mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben bzw. Wurzelbereichen zu versehen, wobei die Pflanzbeete eine Mindestbreite von 2 m einhalten müssen.

Dieser rechnerische Wert für die Parkplatzbegrünung ist auf die Gesamtstellplätze zu beziehen. Die Anordnung der Bäume kann auch in einer sinnvollen Gliederung (Pflanzstreifen) erfolgen.

Pflanzliste:

Hainbuche  
Schwarzerle  
Buche  
Sommerlinde  
Bergahorn

(Carpinus betulus)  
(Alnus glutinosa)  
(Fagus sylvatica)  
(Tilia platyphyllos)  
(Acer pseudoplatanus)

## **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 der Gebäude / Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **2.1.1 Als Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:**

- Satteldächer mit Dachneigungen von 15° bis max. 45°
- Pultdächer mit Dachneigungen von 10° bis max. 15°
- Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen bis max. 6°

#### **2.1.2 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie). Extensiv begrünte Dächer sind zulässig.**

#### **2.1.3 Dächer bis 6° Dachneigung sind mit niedrigwachsenden, heimischen und standort-typischen Sedum- und Kräuterarten extensiv zu begrünen.**

### **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 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 (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die nächstgelegene Straßenober- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

### **2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

#### **2.4.1 Im Plangebiet dürfen Werbeanlagen an Gebäuden die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten.**

Die zulässige Größe von fassadengebundenen Werbeanlagen richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:

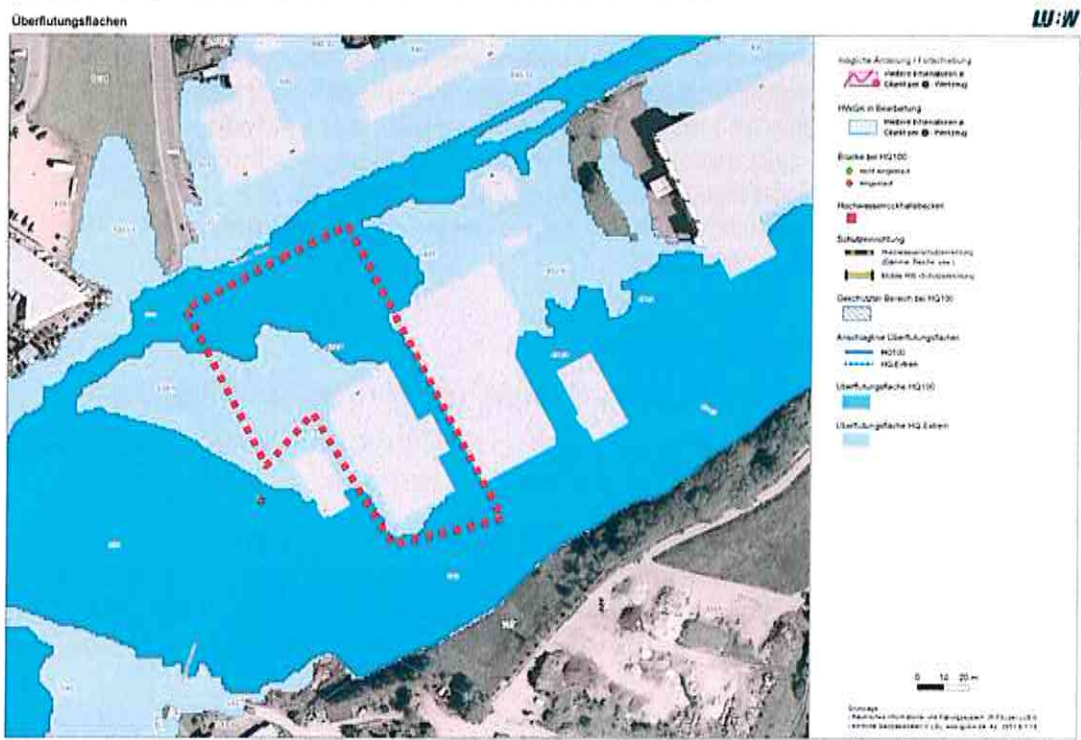
- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 10,5 m<sup>2</sup> (Euronorm) zulässig.
- Ab einer Fassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> darf die Größe der Werbeanlage 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

- 2.4.2 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.
- 2.4.3 Werbepylone dürfen eine Höhe von 7,55 m nicht überschreiten.
- 2.4.4 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 294 bzw. des Radweges nicht beeinträchtigen.
- 2.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**  
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)
- Das Niederschlagswasser ist dezentral zu bewirtschaften.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 3.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ<sub>100</sub>) sowie vollständig innerhalb HQ<sub>extrem</sub>. Die Darstellung der Hochwassergefahrenkarte wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Zum HQ<sub>100</sub> wurden Festsetzungen unter Ziffer 1.8, zum HQ<sub>extrem</sub> wurden Hinweise unter Ziffer 4.1 aufgenommen.



Darstellung des Überschwemmungsgebietes HQ<sub>100</sub> (blau) und HQ<sub>extrem</sub> (hellblau) mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung) – ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, Stand 08/2018

## 4 HINWEISE

### 4.1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>extrem</sub>)

Mit der Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die seit 5. Januar 2018 in Kraft ist, wurden im § 78b für Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>extrem</sub>) weiterführende Anforderungen hinsichtlich der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen festgelegt. Nach § 78c ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ<sub>extrem</sub>) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b WHG).

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen.

Dies umfasst auch Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen. In hochwassergefährdeten Gebieten ist die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal „www.hochwasserbw.de“ Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf:

<https://www.bmub.bund.de/publikation/hochwasserschutzfibel-objektschutz-und-bauliche-vorsorge/>

### 4.2 Gewässerrandstreifen

Auf die Regelungen zu Gewässerrandstreifen wird hingewiesen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. Wassergesetz Baden-Württemberg 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, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln 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.



### 4.3 Altlasten

4.3.1 Im Plangebiet befindet sich laut Bodenschutz- und Altlastenkataster (Stand Dezember 2015) folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen und entsorgungsrelevante Flächen:

Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbeitungsstand	Altlastenrelevanz
1	Altstandort	Ehem-Gewerbestandort	07393-001	orientierend untersucht	entsorgungsrelevant, Neubewertung bei Nutzungsänderung

Durch die ehemalige Vornutzung ist zusätzlich mit nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen zu rechnen, die entsorgungsrelevant sein können.

Überschüssiger Bodenaushub, der das Gelände im Zuge von Bauarbeiten verlässt, ist 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.

Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Bereichen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten, es sei denn, es wird durch eindeutige Untersuchungsergebnisse belegt, dass die Versickerung schadlos erfolgt.

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

### 4.4 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.

#### 4.4.1 Allgemeine Bestimmungen:

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 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.

- 4.4.2 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 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.

#### 4.5 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung von Maßnahmen 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](mailto: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.

#### 4.6 Geotechnik

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

Für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen die das Grundwasser erreichen ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.

#### 4.7 Wasser

- 4.7.1 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.
- 4.7.2 Regenwassernutzungsanlagen  
Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen ver-

wendet werden, müssen diese regelkonform 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.

4.7.3

**Grundwasser**

Gebäude dürfen nicht unterhalb des MHW des Grundwassers (345,5 mNN = ca. mittlerer Hochwasserstand der Elz bei 96,044 km) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Untergeordnete Bauteile können tiefer gegründet werden. Bis mindestens zum Grundwasserhöchststand (HHW) (von 346,5 mNN = HQ 50 der Elz bei 96,044 km) sind bauliche Anlagen als wasserdichte Wanne auszuführen.

4.8

**Von Bebauung freizuhalten Flächen**

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

Stadt Elzach, den 23. JULI 2019



Roland Tibi  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761736875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der 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 Stadt Elzach übereinstimmen.

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

Stadt Elzach, den 24. JULI 2019



Roland Tibi  
Bürgermeister

Stadt Elzach, den 01. AUG. 2019



Roland Tibi  
Bürgermeister

