

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

1.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch

- die Höhe der baulichen Anlagen,
- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ) und
- die Zahl der Vollgeschosse (Z)

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Als Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Dachbegrenzungskante.

1.3.2 Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die in der Planzeichnung durch Eintrag ins Baufenster festgesetzte Bezugshöhe (BH) bezogen auf Meter über Normalhöhennull (NHN).

1.4 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 und § 20 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.

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

Es gilt die offene Bauweise.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und 10 BauGB, § 23 BauNVO)

1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

1.6.2 Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf ihrer gesamten Länge um bis zu 0,5 m ausnahmsweise überschreiten; maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z. B. Außenkante Dachrinne).

1.6.3 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis maximal 1,5 m Tiefe und bis maximal 5,0 m Länge überschreiten, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile die Hälfte der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

1.7 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung durch Darstellung der Firstrichtung zu entnehmen.

1.8 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.8.1 Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sowie Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8.2 Garagen (GA), Carports (CP) und Nebenanlagen (NA) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in den dafür festgesetzten Zonen zulässig. Carports werden definiert als mindestens an drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.8.3 Der seitliche Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Carport oder Garage beträgt mindestens 0,5 m.

1.8.4 Südlich der Erschließungsstraße ist senkrecht vor Garageneinfahrten ein Mindestabstand von 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und nördlich der Erschließungsstraße ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

1.8.5 Nebengebäude bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt (z. B. Kleintierställe, Schuppen) sind auch außerhalb der Baufenster und den dafür festgesetzten Zonen zulässig. Der Mindestabstand zwischen Nebengebäude und öffentlicher Verkehrsfläche beträgt 0,5 m.

1.9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.9.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ dient dem Erhalt der extensiven Grünlandbewirtschaftung. Die Fläche ist dauerhaft zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist frühestens zur Hauptblütezeit der Gräser durchzuführen. Die zweite Mahd ist ab September jeden Jahres (ca. 8 Wochen nach dem ersten Schnitt) durchzuführen. Das Mahdgut ist spätestens eine Woche

nach dem Schnitt abzutransportieren. Eine Düngung ist lediglich in Form einer Erhaltungsdüngung zulässig.

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

1.10.1 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Niederschlagswassers und des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.10.2 Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen, sofern auf diesen Flächen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (auch Be- und Entladen), Fahrzeugreinigung / -Wartung o. ä. nicht zu erwarten ist.

Hinweis:

Es wird empfohlen, einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht zu überschreiten.

1.10.3 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 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 und Himmelsstrahler sind unzulässig.

1.11 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Fläche R1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten Flst. Nr. 83/2 (Abwasserleitung) zu belasten. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

1.12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

1.12.1 Auf den Baugrundstücken sind pro angefangenen 400 m² Grundstücksfläche entweder mindestens ein Laubbaum II. Ordnung und zwei Sträucher oder ein hochstämmiger Obstbaum und zwei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Empfohlen werden Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzliste im Anhang.

1.12.2 Im Bereich der privaten Grünfläche F1 ist eine ein- bis zweireihige Hecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Der Pflanzabstand darf 1,5 m nicht überschreiten. Es ist mindestens ein heimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein mindestens mittelstämmiger Obstbaum in die Hecke zu integrieren. Dieser ist auf dem jeweiligen Grundstück auf das Pflanzgebot pro Grundstücksfläche (siehe 1.12.1) anrechenbar. Empfohlen werden Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzliste im Anhang.

1.12.3 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz vergleichbares Gehölz gemäß Artenempfehlung nachzupflanzen.

Hinweis:

Die Gemeinde Schönwald kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB 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.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit 30° - 47° Dachneigung und mit mindestens 0,2 m Dachüberstand an Giebel- und Traufseiten festgesetzt. Als Dachüberstand gilt der horizontale Abstand zwischen der Außenhaut der Fassade und der Außenkante des Daches einschließlich Dachrinne. Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Wenn keine Einigung erzielt wird, gilt 45° Dachneigung. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.
- 2.1.2 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer mit 0 - 15° Dachneigung zulässig. Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 15° sind ab einer Dachfläche von 15 m² extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe beträgt mindestens 10 cm.
- 2.1.3 Dachaufbauten sind in Form von Schleppl-, Giebel- oder Dreiecksgauben sowie Dacheinschnitten (Loggien) bis jeweils maximal 5,0 m Breite zulässig. Dies gilt auch für Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus). Für Dachaufbauten gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der obersten Dachhaut, für Dacheinschnitte gilt die Dachbegrenzungskante. 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 Dachbegrenzungskanten) sowie zueinander muss mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 0,5 m betragen. Bei Herstellung einer Wiederkehr oder eines Zwerchhauses kann auf den oberen Abstand verzichtet werden.
- 2.1.4 Die zulässige Größe von Dachterrassen wird begrenzt auf maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche.
- 2.1.5 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune, sowie graue bis anthrazite Ziegel oder Dachsteine zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein. Wenn keine Einigung erzielt wird, sind rotbraune Ziegel zu verwenden. Glänzende Materialien, Metalloberflächen, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, und begrünte Dachflächen zulässig.
- 2.1.6 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind ausschließlich am Gebäude zulässig.

2.2 Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Die sichtbare Wandhöhe an den Traufseiten der Wohngebäude darf maximal 7,5 m aufweisen. Die Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der

Baumaßnahme). Die Wandhöhe kann im Bereich von Garagenzufahrten, Wiederkehren von Treppenhäusern etc. ausnahmsweise überschritten werden.

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

2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude (Zugänge, Zufahrten) und für eine andere zulässige Nutzung (Stellplätze etc.) erforderlich sind, sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig.

2.3.2 Für Baumpflanzungen sind nur Laubbäume II. Ordnung zulässig. Empfohlen werden Baumarten gemäß der Pflanzliste im Anhang.

2.3.3 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).

2.3.4 In den Baugebieten dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 1,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Stützmauern innerhalb der in der Planzeichnung schwarz schraffierten Fläche dürfen eine Höhe von 0,8 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,5 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 45° herzustellen.

2.3.5 Für Stützmauern sind ausschließlich Naturmaterialien (Natursteine, Findlinge etc.) zu verwenden. Gabionen, die mit Naturscheinen befüllt werden, sind als Stützmauern zulässig.

2.4 Einfriedungen (§74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Die Höhe der Einfriedung darf 0,8 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. auf das Geländeniveau nicht überschreiten. Abweichend hiervon sind Heckenpflanzungen im hinteren Grundstücksteil, ab der von der Straße zugewandten Gebäudeflucht, bis zu einer Höhe von 1,5 m, bezogen auf das Geländeniveau, zulässig.

2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,75 m betragen.

2.4.3 Es sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen sowie Eiben entsprechend der Pflanzliste im Anhang zulässig.

2.4.4 Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.

2.4.5 Geschlossene Einfriedungen sind nur als Holzzäune, Natursteinmauern oder Gabionen zulässig und müssen einen Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

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

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

Freileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 35 m² Wohnfläche wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Als notwendige Stellplätze werden auch Garagen, Carports und die betreffenden Stauräume angerechnet.

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

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist pro Grundstück eine Retentionsfläche oder eine Retentionszisterne herzustellen. Je angefangene 50 m² versiegelte Dachfläche ist dazu ein Rückhaltevolumen von mindestens 1,0 m³ nachzuweisen. Der Ablauf des bewirtschaftbaren Volumens erfolgt gedrosselt auf 0,05 l/sek je angefangene 50 m² versiegelte Dachfläche. Der Ablauf sowie der Notüberlauf erfolgt durch Anschluss an den Regenwasserkanal. Zusätzliches Speichervolumen bedarf keiner gedrosselten Ableitung und kann zur Regenwassernutzung verwendet werden.

Hinweis:

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen ist nach § 13 Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde (Landratsamt – Gesundheitsamt FB 320) anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet heruntergeladen werden (<http://www.schwarzwald-baar-kreis.de>).

3 HINWEISE

3.1 Altlasten

Sofern sich im Rahmen von Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben oder anderweitige Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung festgestellt werden, sind diese dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Bodenschutz

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 auf gut abgetrocknetem / bröseligem bis 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.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden

Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – mitzuteilen.

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. Bei Lagerung des Oberbodens länger als 6 Monate, ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.

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.

3.3 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.

3.4 FFH-Mähwiese

Außerhalb des Plangebietes ist auf dem gemeindeeigenem Flurstück Nr. 214, Gemarkung Schönwald, folgende Maßnahme zur Entwicklung einer FFH-Mähwiese, die dem Ausgleich von Eingriffen in die FFH-Mähwiese innerhalb des Plangebietes dient, vorgesehen:

Derzeit wird die Maßnahmenfläche als Fettwiese mittlerer Standorte genutzt. Durch Aufwertung mittels Nutzungsextensivierung (Mahd zwei- bis dreimal jährlich, Abräumen des Mahdgutes, Verzicht auf Düngung) soll eine Magerwiese (FFH-Lebensraumtyp Bergmähwiese, mindestens Erhaltungszustand C) entwickelt werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag, den die Gemeinde Schönwald vor Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abschließt, geregelt.

3.5 Wasserschutz

Abwasser / Niederschlagswasser

Wild abfließendes Niederschlagswasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. von oberhalb störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der

Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnah zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, ist o.g. „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) zu beachten.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 (1) WHG).

Grundwasserschutz

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz einzureichen. Wir empfehlen grundsätzlich, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

3.6 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich der Festgesteine des kristallinen Grundgebirges (Triberg-Granit, Granitporphyr einschließlich Granophyr).

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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 Telekom

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.8 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen sind auszuschließen.

4 ANHANG – PFLANZLISTE

Allgemeines Zu den geeigneten Baum- und Straucharten für die Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes zählen die nachfolgend angeführten Gehölze.

Herkunft der Gehölze Für die Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern sollten bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebiets 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken) verwendet werden.

Mindestqualitäten Bei den Gehölzen ist auf folgende Mindestqualitäten zu achten:

- Laubbäume für die Begrünung von Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sowie der öffentlichen Grünfläche:
Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm oder Solitär mind. 3xv.
- Obstbäume für die Begrünung von Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke:
Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm
- Sträucher für Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sowie öffentlichen Grünflächen:
Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-100

Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen und privaten Grünfläche F1

Bäume

- Spitz-Ahorn 'Cleveland' (*Acer platanoides* 'Cleveland')
- Spitz-Ahorn 'Crimson King' (*Acer platanoides* 'Crimson King')
- Spitz-Ahorn 'Fairview' (*Acer platanoides* 'Fairview')
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Echte Mehlbeere 'Magnifica' (*Sorbus aria* 'Magnifica')
- Echte Mehlbeere 'Majestica' (*Sorbus aria* 'Majestica')
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Vogelbeere 'Edulis' (*Sorbus aucuparia* 'Edulis')
- Vogelbeere 'Fastigiata' (*Sorbus aucuparia* 'Fastigiata')

Über die o. g. Arten hinaus ist die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen möglich, allerdings nicht angrenzend an Verkehrsflächen.

Bevorzugt sollten Lokal- und alte Kultursorten gepflanzt werden: Äpfel z.B. Blumberger Langstiel, Maunzenapfel und Brettacher; Birnen z.B. Ettenbirne und Jaköble Birne. Darüber hinaus sind auch folgende Arten möglich:

- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus communis*)

Sträucher

- Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Gew. Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)

Einfriedungen

Für Heckenpflanzungen im Bereich von Einfriedungen sind ausschließlich schnittverträgliche oder Sträucher mit geringem Wuchs geeignet, da die Höhe der Einfriedung 0,8 m entlang von Verkehrsflächen bzw. 1,5 m im Übrigen nicht überschreiten dar.

Als Schnitthecke:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Eibe (*Taxus baccata*)

Als freiwachsende Hecke:

- Deutzie (*Deutzia x kalmiflora*)
- Zwerg-Liguster (*Ligustrum vulgare 'Lodense'*)
- Immergrüne Strauch-Heckenkirsche (*Lonicera nitida 'Elegant'*)
- Fünffingerstrauch (*Potentilla fruticosa*)
- Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum 'Schmidt'*)
- Schneespiree (*Spiraea x arguta*)

Schönwald im Schwarzwald, den

fsp.stadtplanung

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

Christian Wörpel
Bürgermeister

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 Schönwald im Schwarzwald 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

Schönwald im Schwarzwald, den

Christian Wörpel
Bürgermeister