

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 geändert 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 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet SO1 „Feriendorf“ (§ 10 (2) BauNVO)

Das SO1 „Feriendorf“ dient der Unterbringung von Ferienhäusern für einen wechselnden Personenkreis. Zulässig sind

- bis zu 20 freistehende Gebäude (Ferienhäuser) als touristische Übernachtungsangebote für einen ständig wechselnden Personenkreis
- die für den Betrieb des Feriendorfs erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Stellplatzflächen mit Zufahrten, Wegweiser, Stromversorgung, Sport-Pavillon)

1.1.2 Sondergebiet SO2 „Gaststätte, Ferienwohnungen und Hofladen“ (§ 10 (2) BauNVO)

Das SO2 „Gaststätte, Ferienwohnungen und Hofladen“ dient der Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft, Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis, eines Hofladens, sowie aller baulichen Anlagen, die diesen Betrieben und den damit verbundenen Nutzungen dienen. Zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften
- bis zu 6 Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis
- die für den Betrieb des Feriendorfs, der Ferienwohnungen und der Gaststätte erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Rezeption, Büro, Gemeinschaftsräume, Hoffläche, Stellplatzflächen mit Zufahrten, Wegweiser, Wärme- und Stromversorgung) sowie Nebengebäude zur Unterbringung von Geräten und Fahrzeugen des Beherbergungsbetriebs
- der Verkauf von überwiegend selbst erzeugten landwirtschaftlichen Waren im privilegierten Umfang (landwirtschaftliche Direktvermarktung). Die zulässige Verkaufsfläche wird begrenzt auf maximal 20 m² Verkaufsfläche. Auf 5 % der Verkaufsfläche ist der Verkauf von nicht selbst erzeugten Handelswaren zulässig.

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 bzw. dem Eintrag in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- zulässigen Grundfläche (GR),
- Höhe der baulichen Anlagen (GH).

1.3 Zulässige Grundfläche
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

1.3.1 Im SO1 „Feriendorf“ darf die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 (4) BauNVO durch Straßen, Hof-, Wege- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 6.500 m² überschritten werden. Teilversiegelte bzw. wasserdurchlässige Flächen (Schotterrasen, wassergebundene Bodendecke etc.) können anteilig angerechnet werden.

1.3.2 Im SO2 „Gaststätte, Ferienwohnungen und Hofladen“ darf die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 (4) BauNVO durch Straßen, Hof-, Wege- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.200 m² überschritten werden. Teilversiegelte bzw. wasserdurchlässige Flächen (Schotterrasen, wassergebundene Bodendecke etc.) können anteilig angerechnet werden.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.4.1 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist bezogen auf Meter über Normalhöhennull (NHN). Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Dachbegrenzungskante.

1.4.2 Untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Schornsteine etc.) dürfen auf max. 5 % der Gebäudegrundfläche die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um 2,5 m überschreiten. Weitere Überschreitungen können als Ausnahme zugelassen werden.

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

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei die maximale Gebäudelänge auf 25 m begrenzt wird.

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

1.7.1 Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports – Cp), offene Kfz-Stellplätze (St) und sonstige Nebenanlagen (Na) mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind in den Sondergebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der durch Planeinschrieb mit „Cp“, „St“ und „Na“ gekennzeichneten Zonen zulässig.

1.7.2 Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

- 1.7.3 Die maximale Höhe (Oberkante) von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen beträgt 3,5 m bezogen auf das natürliche Gelände nach Baufertigstellung gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).
- 1.8 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- 1.8.1 Die mit „F1“ festgesetzten privaten Grünflächen dienen dem Schutz, dem Erhalt sowie der Entwicklung der bestehenden Grünstrukturen (siehe hierzu Ziffer 1.9.1).
- 1.8.2 Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Löschwasserteich“ dient der Unterbringung eines Löschwasserteichs mit den erforderlichen Nebenanlagen.
- 1.8.3 Hochbaulich in Erscheinung tretende Anlagen sind innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig.
- 1.8.4 Fußwege sind innerhalb der der privaten Grünflächen zulässig, sofern diese in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster etc.) ausgeführt werden.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.9.1 Die durch Planeintrag gekennzeichneten Flächen „F1“ sind mit einer kräuterreichen autochthonen Magerwiesen-Saatgutmischung einzusäen. Alternativ kann Mähgut von mageren Flachland-Mähwiesen der Umgebung (Entfernung der Spenderfläche max. 20 km) aufgebracht werden. Die Fläche ist dauerhaft zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist frühestens zur Hauptblütezeit der Gräser durchzuführen. Die zweite Mahd ist ab dem 15. August eines jeden Jahres durchzuführen. Das Mähgut ist spätestens eine Woche nach dem Schnitt abzutransportieren. Düngung ist lediglich in Form einer Erhaltungsdüngung zulässig.
- 1.9.2 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen (mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,4$, z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.
- 1.9.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.9.4 Bauliche Anlagen mit Dachneigungen von 0° - 15° sind auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 10 cm). Eine Kombination mit Anlagen zur Energiegewinnung ist zulässig.
- 1.10 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- § 9 (1) Nr. 25a BauGB: Anpflanzungen
- 1.10.1 Im SO1 „Feriendorf“ sind insgesamt 40 standortgerechte Laub- oder Obstbäume (1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Anstelle eines Baumes können alternativ jeweils drei Sträucher gepflanzt werden. Diese sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bestandsbäume, die erhalten

werden können, können auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden. Die Art der Pflanzung ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

- 1.10.2 Im SO2 „Gaststätte, Ferienwohnungen und Hofladen“ sind insgesamt 3 standortgerechte Laub- oder Obstbäume (1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bestandsbäume, die erhalten werden können und nicht zum Erhalt festgesetzt sind (siehe hierzu Ziffer 1.10.4), können auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden. Die Art der Pflanzung ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- 1.10.3 Innerhalb der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Löschwasserteich“ sind insgesamt 5 standortgerechte Laub- oder Obstbäume (1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Art der Pflanzung ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB: Erhalt

- 1.10.4 Die im zeichnerischen Teil durch Planeintrag gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig (mind. 16 - 20 cm Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe) innerhalb des SO2 und gemäß der Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.

Anhang: Pflanzliste

Herkunft der Gehölze

Bei den Laubbäumen und Sträuchern sind bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Herkunftsgebietes 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) nach dem Leitfadent „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2002) mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung zu verwenden (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG).

Mindestqualitäten

Bei den Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- Laubbäume: 1. oder 2. Ordnung, Hochstamm, mind. 3xv. 14-16 cm
- Sträucher: Verpflanzte Sträucher, mind. 60-100 cm, wenn nicht verfügbar, dann Sträucher mit 3 Trieben mind. 60-100 cm.

Pflanzzeit

Für ein gutes Anwachsen, insbesondere von wurzelnackter Ware, wird der Herbst empfohlen. Auf ausreichende Bewässerung über den Sommer ist insbesondere in den ersten Jahren zu achten.

Laubbäume 1. und 2. Ordnung

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus ssp. padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.

Des Weiteren ist die Pflanzung von Weißtannen (*Abies alba*) oder Hochstamm-Obstbäumen möglich.

Großsträucher und Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Juniperus communis</i>	Wacholder

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.

Gehölze für geschnittene Hecken

Acer campestre
Carpinus betulus
Ligustrum vulgare

Feldahorn
Hainbuche
Gewöhnlicher Liguster

Dachbegrünung

Zur Bepflanzung bei Extensivbegrünung sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedum-Arten (Fett-henne), die als Sprossensaat ausgebracht werden. Die FLL-Richtlinien für Dachbegrünung sind zu beachten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- 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 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind als Flach- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° herzustellen.
- 2.1.3 Flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) von Garagen und Carports sind zu mindestens 70 % der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen.
- 2.1.4 Dachaufbauten sind in Form von Schlepp-, Giebel- oder Dreiecksgauben zulässig. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Zulässig sind auch Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus).
- 2.1.5 Der seitliche Abstand der Dachaufbauten zu den Ortsgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt die Hälfte der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudewand nicht überschreiten.
- 2.1.6 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze, nicht-glänzende Holz- oder Metallschindeln, Ziegel oder Dachsteine zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dacheindeckungen mit integrierter Nutzung von Solarenergie sowie Glasflächen als Teil der Überdachung. Auch eine Begrünung der Dachflächen ist zulässig.
- 2.1.7 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z. B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.).
- 2.1.8 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z. B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind ausschließlich an und auf den Haupt- und Nebengebäuden sowie über Stellplätzen zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Eine Aufständigung der Anlagen an und auf Gebäuden ist nicht zulässig.

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

- 2.2.1 Im SO1 gilt bei den Hauptgebäuden eine talseits maximal zulässige sichtbare Wandhöhe von 5,5 m. Die sichtbare Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme, wobei das Giebeldreieck unberücksichtigt bleibt. Die sichtbare Wandhöhe kann im Bereich von Vorbauten und untergeordneten Bauteilen ausnahmsweise bis zur realisierten Gebäudehöhe überschritten werden.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.3.1 Werbeanlagen sind auf zwei freistehende Werbeanlagen mit Schriftwerbung im Plangebiet begrenzt. Ausgenommen hiervon sind Hinweis-/Infotafeln (z. B. für Wanderwege) zulässig.
- 2.3.2 Die Ansichtsfläche der Anlagen darf jeweils maximal 6 m² betragen.
- 2.3.3 Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sind nicht zulässig.
- 2.3.4 Selbstleuchtende Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

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

- 2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.4.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft 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).

2.5 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.5.1 Einfriedungen sind unzulässig. Wenn besondere Gründe dies erfordern (z. B. Sicherheit), können Einfriedungen in Teilbereichen in Form von Drahtzäunen mit Heckenhinterpflanzung oder Holzlattenzäunen zugelassen werden. Die maximale Höhe beträgt 1,2 m bezogen auf das Geländeniveau.
- 2.5.2 Es sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zulässig.
- 2.5.3 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig und aus Naturstein oder begrünten Gabionen herzustellen.

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

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

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

Folgt zur Offenlage.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

Rodungszeiträume und Um-/Anbaumaßnahmen

Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel) zu vermeiden, sind Rodungen von Bäumen und sonstigen Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege betroffen ist.

Im Falle von Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden im SO2 ist der Verlust von potenziellen Fortpflanzungsstätten des Hausperlings auszugleichen. Hierfür sind für Haussperlinge geeignete Vogelnistkästen mit dem Faktor 1:2 an nicht von Um-/Anbaumaßnahmen betroffenen Gebäudefassaden im nahen Umfeld des Geltungsbereichs aufzuhängen. Die Nistkästen müssen vor Durchführung baulicher Veränderungen der Bestandsgebäude an den dafür vorgesehenen Stellen angebracht werden.

Um eine Aufgabe begonnener Bruten des Haussperlings zu vermeiden, dürfen bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden nicht zwischen Anfang März und Ende September beginnen

Außenbeleuchtung

Gemäß § 41a (1) des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (z. B. durch Einsatz von Leuchtmitteln mit geringen Blau- und Ultraviolettanteilen mit warmweißer Lichtfarbe; vorzugsweise bernsteinfarbene LED-Technik mit 1.700 bis 2.200 Kelvin, maximal 2.700 Kelvin). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Durch örtliche und zeitliche Reduzierung der Beleuchtung sowie das Anbringen von Verdunklungsmöglichkeiten an Fenstern sollen Lichtabstrahlungen an oder aus Gebäuden in die freie Landschaft vermieden werden.

Die Beleuchtung von Fassaden baulicher Anlagen ist im Sommerhalbjahr (01.04. bis 30.09.) grundsätzlich verboten. Im Winterhalbjahr (01.10. bis 31.03.) gilt dieses Verbot in der Zeit von 22 bis 06 Uhr (§ 21 Abs. 2 NatSchG). Des Weiteren soll auch gemäß Vermeidungsgebot aus § 21 Abs. 1 S. 1 auf die Anstrahlung von Bäumen, Sträuchern und Grünflächen sowie auf reine Dekorationsbeleuchtung verzichtet werden.

Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die dem Vogelschlag vorbeugen (z. B. Verwendung von Glas mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15 %, siehe Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Vogelwarte Sempach). Für Fenster mit einer ungeteilten Glasfläche von mehr als 2,5 m² und Glasfassaden sind zusätzlich Maßnahmen nach Vorgabe der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Vogelwarte Sempach“ vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Baumschutz

Zum weitestmöglichen Erhalt des Baumbestands sind bei Baumaßnahmen Baumschutzmaßnahmen nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen durchzuführen.

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 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 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.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, 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.

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 des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.5 Starkregen

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Niederschlagswasser im Plangebiet zu rechnen. Es wird auf die Gefahren, die bei Starkregenereignissen auf die baulichen Anlagen und auf die darin befindlichen Geräte und Inventar entstehen können, sowie den ggf. erforderlichen Objektschutz durch den Eigentümer hingewiesen.

3.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

Schönwald, den

Bürgermeister
Christian Wörpel

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 Schönwald übereinstimmen.

Schönwald, den

Bürgermeister
Christian Wörpel

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, den

Bürgermeister
Christian Wörpel