

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 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und dem Erhalt und der Entwicklung des bestehenden Hotelbetriebs.

- Zulässig sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1 - 5 BauNVO.
- Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen.
- Unzulässig sind auch Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen.

#### 1.1.2 SO „Camping“ (§ 11 (2) BauNVO)

Das Sondergebiet „Camping“ dient der Unterbringung eines Campingplatzes für einen wechselnden Personenkreis.

Zulässig sind

- die für den Betrieb eines Campingplatzes erforderlichen Gebäude (z. B. Rezeption, Campingshop, Gemeinschafts- und Spielräume, Sanitäreinrichtungen, Betriebs- oder Betriebswohnungen). Die maximale Verkaufsfläche des Campingshops beträgt 50 m<sup>2</sup>.
- Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen oder Zelte
- max. 10 freistehende Gebäude bis zu jeweils 90 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt als touristische Übernachtungsangebote (ÜA) für einen wechselnden Personenkreis (z. B. tiny houses).
- die für den Betrieb eines Campingplatzes erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Kinderspielplätze, Grillplätze, Stellplatzflächen mit Zufahrten, Wegweiser, Camperservice, Stromversorgung, Geräteschuppen).

- 1.1.3 **SO „PV-Feld“ (§ 11 (2) BauNVO)**  
Das Sondergebiet „PV-Feld“ dient der Stromerzeugung durch Sonnenenergie.
- Zulässig sind bauliche Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenenergie (Modulflächen) und die hierzu erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Wechselrichter, Transformatoren, Antennenanlagen, Einfriedungen, Zufahrten und Wege).
  - Die zulässige Grundfläche von Gebäuden einschließlich deren Aufstellfläche (befestigte Fläche) wird begrenzt auf insgesamt 15 m<sup>2</sup>.
- 1.1.4 **Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**  
Die Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ dient der Unterbringung einer Feuerwehrrstation.
- Zulässig ist ein Betriebsgebäude mit Fahrzeughalle einschließlich der erforderlichen Nebenräume.
  - Zulässig sind auch die für den Betrieb der Feuerwehrrstation erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Hoffläche mit Zufahrt, Stellplätze, Wege, Einfriedungen).
- 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
- Grundflächenzahl (GRZ) bzw. zulässigen Grundfläche (GR)
  - Höhe der baulichen Anlagen (GH bzw. OK).
- 1.3 **Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)**
- 1.3.1 Im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO überschritten werden bis zu GRZ 0,6.
- 1.3.2 Im SO „Camping“ darf die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO durch Straßen, Hof-, Wege- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 17.000 m<sup>2</sup> überschritten werden. Teilversiegelte bzw. wasserdurchlässige Flächen (Schotterrassen, wassergebundene Bodendecke etc.) können anteilig angerechnet werden.
- 1.3.3 Im SO „PV-Feld“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Die Fläche der PV-Module (senkrechte Projektion) ist nur zu einem Anteil von 70% auf die Grundfläche anzurechnen. Als Grundfläche gilt die senkrechte Projektion der Modulfläche, bei senkrechter Aufstellung ist auf der Gesamtlänge der Modulreihe eine Tiefe von mindestens 0,25 m anzusetzen.
- 1.3.4 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO überschritten werden bis zu GRZ 0,8.
- 1.4 **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
- 1.4.1 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) sind bezogen auf Meter über Normalhöhennull (NHN).
- 1.4.2 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Punkt des Gebäudes.
- 1.4.3 Im SO „PV-Feld“ beträgt die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) 2,80 m bezogen auf das natürliche Gelände. Die Solarmodule sind so

aufzuständern, dass zwischen Gelände und Modulunterkante ein Abstand von mindestens 0,5 m lichte Höhe eingehalten wird.

- 1.4.4 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 in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden.

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

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig sind.

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

- 1.6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.6.2 Bei Hauptgebäuden darf von der angegebenen Firstrichtung maximal 10° abgewichen werden. Nebengebäude und untergeordnete Dächer können eine andere Firstrichtung aufweisen.

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

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

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

- 1.8.1 Im Mischgebiet sind Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und sonstige Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.8.2 Im SO „Camping“ und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig; Kfz-Stellplätze können im gesamten Baugebiet zugelassen werden.
- 1.8.3 Im SO „Camping“ sind Nebenanlagen, die der Unterbringung von Übernachtungsangeboten dienen, nur innerhalb der Zone für touristische Übernachtungsangebote (ÜA) zulässig.

**Hinweis:**

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

- 1.8.4 Die maximale Höhe (Oberkante) von Garagen und überdachten Stellplätzen beträgt 3,5 m bezogen auf das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).
- 1.8.5 Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

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

- 1.9.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hotelwiese“ dient als Hotelgarten und als Abstandsfläche zur B 500. Die Fläche ist als mageres, artenreiches Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Vorhandene Sträucher und Bäume dürfen belassen werden. Zusätzliche Gehölzpflanzungen sind ausschließlich in

Form hochstämmiger Laubbäume II. oder III. Ordnung zulässig. Die Gesamtzahl darf 50 Einzelgehölze nicht überschreiten. Auf bis zu 1.000 m<sup>2</sup> (Summe) sind die Errichtung von Nebenanlagen bis maximal 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und die Anlage von wasserdurchlässig befestigten Wegen, Sitz- und Liegeflächen zulässig. Zudem sind in Summe bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Zierrasenfläche (z. B. Sitz- und Liegewiese) oder Staudenpflanzungen zulässig.

1.9.2 Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ dient dem Aufenthalt und dem Spielen von Kindern. Sie ist gärtnerisch zu gestalten und mit mind. 6 Laubbäumen I. oder II. Ordnung zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Zulässig sind Ausstattungselemente wie Bänke, Spiel- oder Sportgeräte sowie Fußwege. Flächenbefestigungen sind wasserdurchlässig (Mittlerer Abflussbeiwert  $\leq 0,4$ ) herzustellen. Eine Geländemodellierung ist zulässig.

1.9.3 Die öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“ dient als Abstandsfläche zur B 500. Sie ist gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen (siehe Ziffer 1.11.6).

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

1.10.1 Wege, Gebäudezugänge, Stellplatzflächen sowie Standflächen für Wohnmobile etc. sind in wasserdurchlässiger Ausführung (mittlerer Abflussbeiwert  $\leq 0,4$ ; z. B. Pflaster mit mindestens 30% sickerfähigem Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, Forstmischung) herzustellen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die aus funktionalen Gründen eine andere Befestigung erfordern (z. B. Camperservicestelle).

1.10.2 Bauliche Anlagen mit Dachneigungen von 0° - 15° sind auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 10 cm). Es sind standortgerechte Gräser/Kräutermischungen oder standortgerechte Stauden oder Sedumsporen zu verwenden. Das durchwurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

1.10.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie dauerhaft korrosionsfest beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen. Die Flächen des SO „PV-Feld“ sind sowohl unter als auch neben den Modulen als mageres, artenreiches Grünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

#### **1.11 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

##### § 9 (1) Nr. 25a BauGB: Anpflanzungen

1.11.1 PF1: In der im zeichnerischen Teil mit „PF 1“ gekennzeichnete Fläche sind mind. 14 heimische, niedrigwüchsige bzw. schnittverträgliche Sträucher in einem Abstand von max. 8 m untereinander zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.11.2 PF2: In der im zeichnerischen Teil mit „PF 2“ gekennzeichnete Fläche sind mind. 55 heimische, niedrigwüchsige bzw. schnittverträgliche Sträucher, Heister oder

- kleinkronige Bäume in einem Abstand von max. 4 m untereinander zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 1.11.3 PF3: Im Mischgebiet sind pro angefangener 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche entweder mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung und drei Sträucher oder ein hochstämmiger Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Der Erhalt vorhandener Gehölze kann hierauf angerechnet werden.
- 1.11.4 PF4: Im SO „Camping“ sind pro angefangener 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Sondergebietsfläche mindestens entweder ein Laubbaum I. oder II. Ordnung und drei Sträucher oder ein hochstämmiger Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- 1.11.5 PF5: An den im zeichnerischen Teil durch Planeintrag gekennzeichneten Standorten sind insgesamt 6 großkronige Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Von den Standorten kann zur Berücksichtigung von Zufahrten, Leitungen o. ä. bis zu 5 m parallel zur Grundstücksgrenze abgewichen werden. Der Erhalt vorhandener Bäume kann hierauf angerechnet werden.
- 1.11.6 PF6: Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsrgrün“ ist mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung in mind. drei versetzten Reihen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen, so dass 60 % der Grünfläche mit Gehölzen bewachsen sind. Die verbleibenden Randbereiche (40 %) sind mit einer Saatgutmischung mit mind. 30 % Kräuteranteil einzusäen und dauerhaft als artenreicher Gras- und Krautsaum zu erhalten und zu pflegen.
- 1.11.7 PF7: Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind an den im zeichnerischen Teil durch Planeintrag gekennzeichneten Standorten insgesamt 8 großkronige Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Von den Standorten kann zur Berücksichtigung von Zufahrten, Leitungen o. ä. bis zu 5 m parallel zur Straße abgewichen werden.

Für die verschiedenen Anpflanzungen wird die Verwendung von Baum- und Straucharten gemäß der Artenliste im Anhang empfohlen.

**Hinweis:**

Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB: Erhalt

- 1.11.8 Die im zeichnerischen Teil durch Planeintrag gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig 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 Leitfaden „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2002) mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung zu verwenden (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG).

### Mindestqualitäten

Laubbäume: I. o. II. Ordnung, Hochstamm mDB, mind. 3x v. 18-20 cm  
Sträucher: Verpflanzte Sträucher, mind. 100-150 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.

### PF1 u. PF2

#### Großsträucher und Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Juniperus communis</i>	Wacholder

#### Gehölze für geschnittene Hecken:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster

#### Laubbäume I. Ordnung

<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

### PF3 u. PF4

#### Laubbäume I.Ordnung

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke

#### Laubbäume II. Ordnung

<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Des Weiteren ist die Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen (regionaltypische Sorten) möglich.

Großsträucher und Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Juniperus communis</i>	Wacholder

Gehölze für geschnittene Hecken:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster

PF5

Laubbäume I.Ordnung

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke

PF6

Laubbäume II. Ordnung

<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Großsträucher und Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Juniperus communis</i>	Wacholder

PF7

Laubbäume I.Ordnung

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn

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 (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden.  
Die FLL-Richtlinien für Dachbegrünung sind zu beachten.

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

## 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 der Haupt- und Nebengebäude sind der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser oder Hausgruppen muss einheitlich sein. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.

#### Hinweis:

Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0° - 15° sind zu begrünen (s. Ziffer 1.10.2).

2.1.2 Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sind mit einem Dachüberstand von mindestens 0,50 m an Giebel- und Traufseiten zu errichten. Als Dachüberstand gilt der horizontale Abstand zwischen der Außenhaut der Fassade und der Außenkante des Daches einschließlich Dachrinne.

2.1.3 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 (0° - 15° Dachneigung) von Garagen und Carports in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 10 cm) zulässig.

2.1.4 Dachaufbauten sind in Form von Schlep-, Giebel- oder Dreiecksgauben sowie Dacheinschnitte (Loggien) bis jeweils maximal 5,0 m Breite zulässig. Dies gilt auch für Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus). 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 Orgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 1,25 m betragen. Bei Herstellung einer Wiederkehr kann auf den oberen Abstand verzichtet werden.

2.1.5 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein.

2.1.6 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

2.1.7 Anlagen, die der Sonnenenergiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich in blendfreier Ausführung und nur am Gebäude oder innerhalb des SO „PV-Feld“ zulässig.

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

Die sichtbare Wandhöhe an den Traufseiten der Gebäude im Mischgebiet sowie im SO „Camping“ darf maximal 8,0 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 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.3.1 Im Bereich unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude (Zugänge, Zufahrten) oder für eine andere zulässige Nutzung (Standplätze etc.) erforderlich sind, ist das natürliche Gelände zu erhalten. Die Flächen sind nach Umsetzung der Baumaßnahme naturnah herzustellen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### **Hinweis:**

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

2.3.2 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).

## **2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 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. Aus betriebsbedingten Gründen (z. B. Versicherungsschutz, Gefahrenabwehr) können höhere Einfriedungen zugelassen werden.

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 entsprechend der Pflanzliste im Anhang (siehe PF3 und PF4) 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 befestigten öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

## **2.5 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.5.1 Die Größe von Werbeanlagen wird begrenzt auf jeweils 6 m<sup>2</sup>.

2.5.2 Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten.

2.5.3 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu 3,0 m Höhe über Geländeoberkante.

2.5.4 Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht), mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.

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

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

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

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

2.8.1 Zur Bewirtschaftung des Regenwassers sind auf den privaten Grundstücksflächen Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers herzustellen (z. B. Versickerungsmulden). Die Versickerung erfolgt über eine mind. 30 cm mächtige belebte Bodenschicht.

2.8.2 Sofern eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, ist die Ablaufmenge auf maximal 12,1 l/(s\*ha) zu begrenzen, was in etwa dem natürlichen Abfluss der Wiese entspricht ( $r_{15,1}=121 \text{ l/(s*ha)}$  \* Abflussbeiwert von 0,1). Der Nachweis ist im Zuge des Bauantrags zu führen.

# **3 HINWEISE**

## **3.1 Waldabstand**

Teile des SO „Camping“ und der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ befinden sich in einem Abstand von weniger als 30 m zum nächstgelegenen Wald. Die Waldabstandslinie ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Gemäß § 4 (3) LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäude einzuhalten. Dies gilt im vorliegenden Plan auch für Camping-Standplätze, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

## **3.2 Sichtfelder an Grundstückszufahrten**

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

## **3.3 Artenschutz**

### Rodungszeiträume und Um-/Anbaumaßnahmen

Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze außerhalb der Brutzeit zu roden. Da im

Plangebiet Fichtenkreuzschnäbel als Brutvögel vorkommen können (und diese bereits in den Wintermonaten mit der Brut beginnen), dürfen Bäume nur von Anfang Oktober bis Ende November gefällt werden. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege betroffen ist.

Um eine Aufgabe begonnener Bruten des Haussperlings zu vermeiden, dürfen bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden nicht zwischen Anfang März und Ende September beginnen. Nach einer Baupause im genannten Zeitraum ist sicherzustellen, dass zwischenzeitlich keine Haussperlinge im Eingriffsbereich zu brüten begonnen haben, bevor die Bauarbeiten fortgesetzt werden können. Alternativ sollten Nistmöglichkeiten vor einer Baupause entfernt werden, um Brutversuche im Eingriffsbereich auszuschließen.

Im Falle von Um-/Anbaumaßnahmen an Bestandgebäuden im MI ist der Verlust von Fortpflanzungsstätten des Haussperlings zu überprüfen und ggf. auszugleichen. Hierfür sind für Haussperlinge geeignete Vogelnistkästen mit dem Faktor 1:2 an nicht von Um-/Anbaumaßnahmen betroffenen Gebäudefassaden im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzuhängen. Die Nistkästen müssen vor Durchführung baulicher Veränderungen der Bestandsgebäude, spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode, an den dafür vorgesehenen Stellen angebracht werden (CEF-Maßnahme). Details zur Herstellung und Pflege der Nistkästen sind im Umweltbericht aufgeführt.

#### 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 m<sup>2</sup> und Glasfassaden sind zusätzlich Maßnahmen nach Vorgabe der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Vogelwarte Sempach“ vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

### **3.4 Baumschutz**

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

### **3.5 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 nicht mehr als 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.

### **3.6 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.

### **3.7 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Kristallingesteinen (Paragneis, Triberg-Granit, Granitporphyr, einschließlich Granophyr). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

### **3.8 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 abzuschleppen. 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.
- Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
- 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 Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 09.07.2021 bzw. die zu diesem Zeitpunkt gültigen, gesetzlichen Regelungen zu beachten.
- 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 des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.9 Landwirtschaftliche Emissionen**

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

### 3.10 Einleitung von Niederschlagswasser in den Regenwasser- / Schmutzwasserkanal

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß dem Leitfaden „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen.

Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss vor der Versickerung bzw. Einleitung in den Regenwasserkanal durch geeignete Maßnahmen vorbehandelt werden. Ist eine ausreichende Vorbehandlung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung/ Rückhaltung möglich.

### 3.11 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.

### 3.12 Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten. 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 Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) einzureichen. Grundsätzlich wird empfohlen, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem AUWB abzustimmen.

Schönwald, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://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 übereinstimmen.

Schönwald, den

Christian Wörpel  
Bürgermeister

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

Christian Wörpel  
Bürgermeister