

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 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

#### **SO Waldcamp** (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Waldcamp“ dient der Unterbringung eines Campingplatzes mit besonderem Natur- und Waldbezug.

Zulässig sind:

- Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen, Zelte etc.,
- Gebäude für Sanitäranlagen, Gemeinschaftsräume, Rezeption/Empfang, Kiosk zur Versorgung der Gäste sowie Betriebswohnungen,
- Nebenanlagen, die mit der Nutzung des Campingplatzes in Verbindung stehen (z.B. Kinderspielplätze, Grillplatz, Stellplatzflächen mit Erschließung, Wegweiser, Camperservice, Stromversorgung etc.) sowie Nebengebäude zur Unterbringung von Geräten und Fahrzeugen zum Betrieb des Campingplatzes.

Die Verkaufsfläche des Kiosks darf maximal 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

### 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 Festsetzung von

- Zulässiger Grundfläche (GR)
- Maximale Traufhöhe (TH)
- Zahl der Vollgeschosse (Z)

**1.3 Zulässige Grundfläche (GR) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**

Die maximal zulässige Grundfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Unversiegelte Bereiche, wie z.B. Standplätze, Wege, Pkw-Stellplätze werden nicht hinzugezählt.

**1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB, § 18 BauNVO)**

1.4.1 Die maximale Traufhöhe (TH) ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit (versetztem) Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Firsthöhe). Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).

1.4.2 Untergeordnete Bauteile (Antenne, PV/Solaranlagen, Haustechnik etc.) dürfen die oberste Dachhaut um maximal 1,5 m überragen.

**1.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) BauGB, § 20 BauNVO)**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**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 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen und untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO mit einer Grundfläche von über 20 m<sup>2</sup> sind außerhalb der Baufenster unzulässig.

**1.8 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die privaten Grünflächen sind naturnah, mit Gehölzen, Bodendeckern und den vorhandenen Felsen zu erhalten und zu pflegen.

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

1.9.1 Wege, Gebäudezugänge, Feuerwehrezufahrten und Parkplätze sowie Standflächen für Wohnmobile etc. sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert  $\leq 0,4$ ) herzustellen (z.B. als Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen). Ausgenommen sind Flächen, die aus funktionalen Gründen eine andere Befestigung erfordern (z.B. Camperservicestelle).

1.9.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind auf mindestens 70% dauerhaft extensiv zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser/Kräutermischungen oder standortgerechte Stauden und Sedumsprossen vorzusehen. Das bewurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen.

1.9.3 Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

Hinweise zur extensiven Dachbegrünung siehe Pflanzliste in der Anlage.

- 1.9.4 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 3.000 bis max. 4.100 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (warmweißes bzw. gelbes Licht) 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 ist unzulässig.
- 1.9.5 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb des Sondergebiets sind an geeigneter Stelle 5 Laubbäume (1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm oder Solitär mind. 3 x verpflanzt) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste in der Anlage.
- 1.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Bäume und Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung mit Pflanzbindung festgesetzten Bereiche sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Laubbäume oder Weißtannen zu ersetzen.
- 1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche R1 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Waldbewirtschaftung zu belasten. Vom zeichnerisch festgesetzten Verlauf der Fläche R1 darf ausnahmsweise abgewichen werden, sofern Startpunkt (Friedhofstraße) und Endpunkt (Anschluss an Waldweg im Norden) unverändert bleiben.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### 2.1 Äußere Gestaltung und Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die äußere Gestaltung der Hauptbaukörper ist in Holzbauweise (z.B. Holzverkleidung, Naturstämme etc.) auszuführen. Die Dacheindeckung ist in dunklen Farbtönen (z.B. schwarz, anthrazit, dunkelgrün, dunkelbraun etc.) zu wählen.
- 2.1.2 Dächer der Hauptbaukörper sind entweder als Sattel- oder (versetzte) Pultdächer oder als flache bzw. flachgeneigte Dächer in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Es ist eine freistehende Werbeanlage im Eingangsbereich des Waldcamps zulässig. Sie darf max. 2 m breit und max. 4 m hoch sein.
- 2.2.2 Es ist ein Fahnenmast mit max. 6 m Höhe zulässig.
- 2.2.3 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen. Die Beleuchtung von Bauwerken zu Werbezwecken ist zulässig.

### 2.3 Abstellflächen und Freiflächengestaltung (§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO i. V. m. § 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO)

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Gehölze).

### 2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Einfriedungen sind aus Holz, Totholz oder als Strauch- bzw. Heckenpflanzungen herzustellen. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die maximale Höhe für Einfriedungen darf 1,0 m bezogen auf die Geländehöhe nicht überschreiten.
- 2.4.2 Die oben genannten Regelungen gelten nicht für Einfriedungen, die aus Sicherheitsgründen höher sein und/oder abgeschlossen werden müssen (z.B. Hundespielbereich etc.). Solche Einfriedungen dürfen jedoch eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- 2.4.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

HINWEIS:

Die Durchwegung des Sondergebiets für Wanderer und den waldwirtschaftlichen Verkehr ist dauerhaft offen zu halten.

**3 HINWEISE**

**3.1 Waldabstand**

Gemäß § 4 Abs. 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 Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen sowie Gebäudeabbruch**

Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden. Gebäude oder Gebäudeteile sind nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Oktober abzubrechen.

**3.3 Umsetzung Pflanzgebote**

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

**3.4 Baumschutzmaßnahmen**

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

**3.5 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.

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.

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.

**3.6 Altlasten**

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

**3.7 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](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.

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, .....

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, .....

Christian Wörpel  
Bürgermeister

## Anhang

### Pflanzliste

#### *Herkunft der Gehölze*

Bei den Laubbäumen und Sträuchern sind bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Herkunftsgebietes 7 (Süd-deutsches 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*

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>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<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

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 (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden.

Die FLL-Richtlinien für Dachbegrünung sind zu beachten.