

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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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 Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- 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 04.04.2023 (GBl. S. 137)

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 Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen oder Zelte, sowie Gebäude zur Unterbringung von Sanitäreinrichtungen, Rezeption, Kiosk, Gemeinschaftsräumen und von Betriebswohnungen.
- Zulässig sind max. 10 freistehende Gebäude bis zu jeweils 90 m³ Brutto-Rauminhalt (Tiny houses) als Ferienunterkünfte für einen wechselnden Personenkreis.
- Zulässig sind auch die für den Betrieb des Campingplatzes erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Betriebshof, Kinderspielplätze, Grillplätze, Stellplatzflächen mit Zufahrten, Wegweiser, Camperservice, Stromversorgung) sowie Nebengebäude zur Unterbringung von Geräten und Fahrzeugen zum Betrieb des Campingplatzes.
- Die zulässige Verkaufsfläche wird begrenzt auf maximal 25 m² Verkaufsfläche.

- 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 m².
- 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)
 - Zahl der Vollgeschosse (Z),
 - 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 m² 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 im Mischgebiet und in der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte Gebäudehöhe (GH) sind bezogen auf Meter über Normalhöhennull (NHN). Die im Sondergebiet „Camping“ festgesetzte Gebäudehöhe ist bezogen auf das natürliche Gelände gemessen an den Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).

- 1.4.2 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Punkt des Gebäudes. Unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).
- 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)**
- 1.7.1 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 Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und sonstige Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür ausgewiesenen Zonen gemäß Planzeichnung zulässig.
- Hinweis:**
Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.8.2 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).
- 1.8.3 Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.9 Private Grünfläche (§ 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 extensiv zu pflegen. Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind zulässig. Wege sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen. Ausnahmsweise sind bis zu einem Flächenanteil von X m² wasserdurchlässig

befestigte Sitz- und Liegeflächen und häufiger gemähte Zierrasenflächen zulässig
(*wird zur Offenlage ergänzt*).

- 1.9.2 Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ dient dem Aufenthalt und dem Spielen von Kindern. Sie ist als Wiesen-, Sand- oder Rindenmulchfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

1.10 **Waldflächen** (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Die Waldflächen sind dauerhaft durch eine Bewirtschaftung als Niederwald zu erhalten.

Hinweis

Die Umsetzung der niederwaldartigen Bewirtschaftung wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der zuständigen Forstbehörde gesichert.

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

- 1.11.1 Wege, Gebäudezugänge, Stellplatzflächen sowie Standflächen für Wohnmobile etc. sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen 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).
- 1.11.2 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.
- 1.11.3 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.
- 1.11.4 Die Flächen des SO „PV-Feld“ sind sowohl unter als auch neben den Modulen als mageres, artenreiches Grünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

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

§ 9 (1) Nr. 25 a Anpflanzungen

PF1: Lockere Bepflanzung mit heimischen, niedrigwüchsigen bzw. schnittverträglichen Sträuchern gem. Artenliste im Anhang (*wird zur Offenlage ergänzt*). Pflanzabstand max. 8 m

PF2: Einreihige Bepflanzung mit heimischen, niedrigwüchsigen bzw. schnittverträglichen Sträuchern, Heistern und kleinkronigen Bäumen. Pflanzabstand max. 4 m.

PF3, Baumpflanzungen im MI: je angefangene X m² Grundstücksfläche sind X Laubbäume 2. oder 3. Ordnung gem. Artenliste im Anhang (*wird zur Offenlage ergänzt*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

PF4, Baumpflanzungen im SO „Camping“: je X Stellplätze ist ein Laubbaum 2. oder 3. Ordnung gem. Artenliste im Anhang (*wird zur Offenlage ergänzt*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

PF5, Gehölzpflanzung Verkehrsgrün: Der Lärmschutzwall ist mit heimischen Sträuchern und Bäumen 2. oder 3. Ordnung gem. Artenliste im Anhang (*wird zur Offenlage ergänzt*) mehrreihig zu bepflanzen.

PF6, Baumpflanzungen in der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr": je angefangene X m² Grundstücksfläche sind X Laubbäume 2. oder 3. Ordnung gem. Artenliste im Anhang (*wird zur Offenlage ergänzt*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 9 (1) Nr. 25 a Erhalt

Die im zeichnerischen Teil durch Planeintrag gekennzeichneten Bäume (*wird zur Offenlage ergänzt*) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Anhang – Pflanzliste (Artenempfehlungen)

- folgt zur Offenlage -

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- 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 04.04.2023 (GBl. S. 137)

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 1.11.2).

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 Schlepp-, 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 Wohngebäude 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 sowie Eiben entsprechend der Pflanzliste im Anhang (*wird zur Offenlage ergänzt*) 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 m².

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)

- folgt zur Offenlage -

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

Rodungen von Gehölzen sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld von Erschließungs- und Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, 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.

3.4 Beleuchtung

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. 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.

3.5 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.

3.6 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 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.

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.

3.8 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.

Schönwald, den

Christian Wörpel
Bürgermeister

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

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

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