

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 und Nr. 5 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

- 1.1.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung einer freiwilligen Feuerwehr mit allen notwendigen Einrichtungen und Anlagen.
- 1.1.2 Zulässig sind ein Feuerwehrgerätehaus einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Schulungsräume, Technikräume und Sanitäreinrichtungen sowie Übungs- und Stellplatzflächen und die sonstigen, erforderlichen und der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
 - Zahl der Vollgeschosse (Z),
 - Grundflächenzahl (GRZ),
 - Höhe der baulichen Anlagen (GH).
- 1.2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen und bezogen auf Meter über Normalnull (m ü. NN). Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.

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

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand), wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

1.5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5.2 Kfz-Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und in der hierfür ausgewiesenen Zone (ST) gemäß Planzeichnung zulässig.

1.5.3 Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen mit einem Bruttorauminhalt von mehr als 25 m³ sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung ist im Bereich der Hohlebachstraße (K 6316) in einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand jegliche Bebauung unzulässig.

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

1.8.1 Stellplätze sowie Zufahrten, Wege- und Platzflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen (z. B. Pflaster mit Rassenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster etc.), sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden, kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu erwarten ist und die Flächen auch sonst nicht aus betrieblichen Gründen eine andere Art der Befestigung benötigen.

1.8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte 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.

1.8.3 Für die öffentliche Außenbeleuchtung wird zum Schutz nachtaktiver Insekten die Verwendung von UV-anteilarmer Beleuchtung festgesetzt (z. B. LED-Lampen, Natriumdampf-Lampen). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Am Hohlebach ist ein Hineinstrahlen der Beleuchtung in das angrenzende Gehölzbiotop untersagt.

1.8.4 Für Einfriedungen gilt, dass die Durchgängigkeit für Kleintiere durch Unterbrechungen, Ausbildung von Durchschlüpfen oder einen Abstand zum Boden von mindestens 20 cm gewährleistet sein muss.

1.8.5 Die Grünfläche „F1“ ist für Ausgleichsmaßnahmen bestimmt. Die Fläche ist als Magerwiese anzulegen und zu unterhalten. Wasserdurchlässige Fußwege sind zulässig. Asphaltierte oder betonierte Flächen sowie sonstige bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Auf der Fläche „F1“ ist ein Ersatzhabitat für Eidechsen mit einer Fläche von 20 m² herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Davon sind 10 m² als Steinriegel, 5 m² als Steinversteck, 3 m² als Sandlinse sowie 2 m² als Holzstapel (2 Stück)

und 3 „Totholzbrücken“ z. B. in Form von 4 m langen Faschinen auszubilden. Zusätzliche Informationen zur Herstellung des Ersatzhabitats sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

1.9 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Offene, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit Laubbäumen zu begrünen. Auf den Pkw-Stellplatzflächen ist je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) durchzuführen. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum nachzupflanzen.

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 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 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 2.1.2 Bei Dachneigungen ab 15° sind als Dacheindeckung nur rote bis braune, oder graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig.
- 2.1.3 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- 2.1.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf oder am Gebäude zulässig.

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

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Vegetationsfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Freiflächen (z. B. Schottergärten) sind gemäß § 9 Abs. 1 LBO und § 21a S. 2 LNatSchG nicht zulässig.

- 2.2.2 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).

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

2.3.1 Einfriedungen sind nur als lebende Hecken, Maschendraht, Holz- oder Drahtzäune zulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.3.3 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die nächstgelegene Straßenober- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Hinweis:

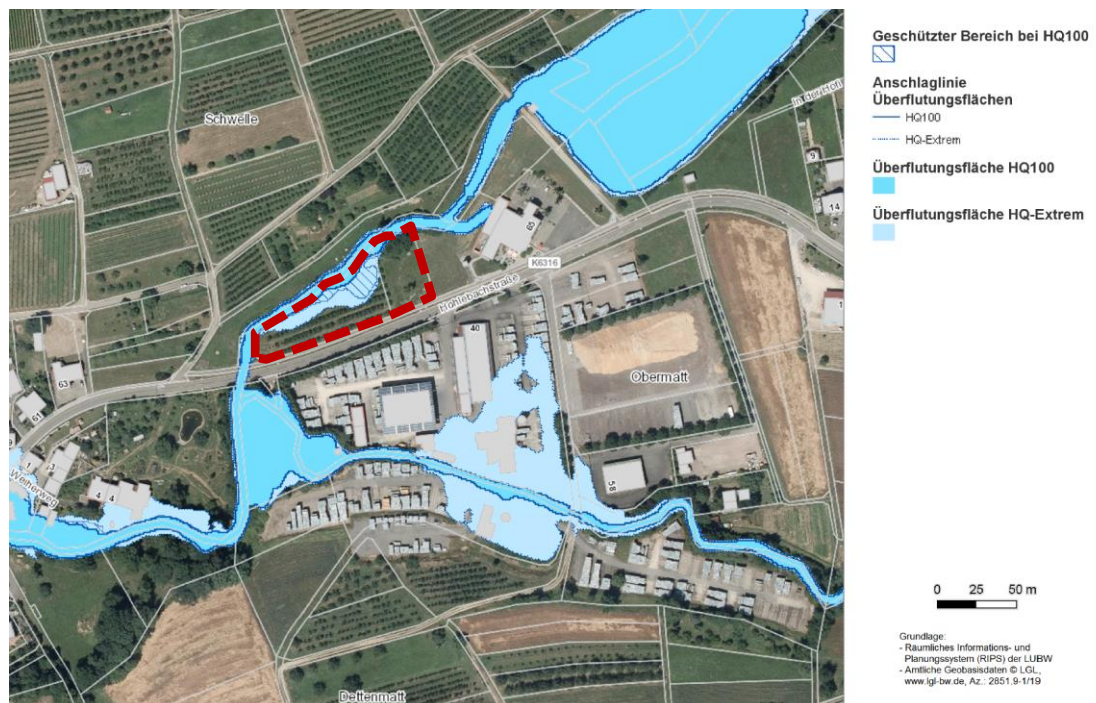
Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Gewässerrandstreifen

Auf den als Gewässerrandstreifen festgesetzten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG i. V. m. § 29 WG.

3.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs. 1 WHG)



Darstellung der Überschwemmungsgebiete HQ₁₀₀ (blau) und HQ_{extrem} (hellblau) mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung) – ohne Maßstab, Quelle: Amtliche Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, Stand 01/2021

Die Planflächen werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. Die HQ_{extrem}-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als Risikogebiete außerhalb von Überschwem-

mungsgebieten. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ₁₀₀ durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorge- maßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadens- minderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzu- passen.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde um- gehend 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 Denkmal- schutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologi- sche 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.

4.2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Roh- stoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Juras, welche von quartärem Auenlehm sowie Fließerdfolgen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrun- des ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerks- relevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwä- ser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydro- logischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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 Baugrubensiche- rung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehm- gefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.3 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.
- 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.

Abfallverwertungskonzept

- Betragen die Aushubmassen mehr als 500 m³, ist für das Vorhaben nach dem „Gesetz zur Neuordnung des Abfallrechtes für Baden-Württemberg“ vom 16. Dezember 2020 (LKreiWiG) § 3 Abs 4 ein Abfallverwertungskonzept mit dem Bauantrag zu erstellen. Hier sind die Menge der anfallenden Massen darzulegen sowie Maßnahmen zur Behandlung, Lagerung, Wiederverwertung und Entsorgung von Bodenaushub festzulegen.
- Gemäß des LKreiWiG § 3 Abs. 3 ist innerhalb des Plangebietes ein Erdmassenausgleich durchzuführen. Durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus, Erstellen von Lärmschutzwällen oder zur Geländemodellierung sollen, die bei der Bebauung erwarteten Aushubmassen vor Ort verwendet werden.
- Es wird empfohlen für die Umsetzung des Konzeptes während der Durchführung des Bauvorhabens eine Bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen.

Schliengen, den

Dr. Christian Renkert
Bürgermeister

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 Schliengen übereinstimmen.

Schliengen, den

Dr. Christian Renkert
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

Schliengen, den

Dr. Christian Renkert
Bürgermeister

5 ANHANG: PFLANZLISTE

Vorschläge für sonstige Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume

| | |
|----------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Pyrus pyraster</i> | Wildbirne |
| <i>Quercus petraea</i> | Traubeneiche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommerlinde |
| <i>Ulmus minor</i> | Feldulme |

Sträucher

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| <i>Amelanchier ovalis</i> | Gewöhnliche Felsenbirne |
| <i>Berberis vulgaris</i> | Gewöhnliche Berberitze |
| <i>Cotoneaster integerrimus</i> | Gewöhnliche Zwergmispel |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Blutroter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Gemeine Hasel |
| <i>Daphne mezereum</i> | Echter Seidelbast |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhut |
| <i>Frangulus alnus</i> | Faulbaum |
| <i>Hippocrepis emerus</i> | Strauchkronwicke |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| <i>Prunus mahaleb</i> | Steinweichsel |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Purgier- Kreuzdorn |
| <i>Ribes uva-crispa</i> | Stachelbeere |
| <i>Rosa corymbifera</i> | Heckenrose |
| <i>Rosa tomentosa</i> | Filz- Rose |
| <i>Rosa vosagiaca</i> | Vogesen- Rose |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Virburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |