

Exposé zur Vermarktung der gemeindeeigenen Grundstücke im Baugebiet „Sommerberg“



Ansprechpartner:

Vermarktung

Christian Wörpel
Bürgermeister
Franz-Schubert-Straße 3
Tel.: 07722 8608 21
E-Mail: christian.woerpel@schoenwald.de

Bau- und Planungsrecht

Andreas Herdner
Hauptamtsleiter
Franz-Schubert-Straße 3
Tel.: 07722 8608 23
E-Mail: andreas.herdner@schoenwald.de

Baugebiet „Sommerberg“ – Einen Blick über den Schwarzwald genießen

In Südhanglage direkt oberhalb der Richard-Dorer-Grundschule und des St. Antonius Kindergartens liegt das Baugebiet „Sommerberg“ in Schönwald.

Die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet wurden 2018 durch den Gemeinderat vergeben und wurden im Frühjahr 2020 fertiggestellt. Neben der Erschließung mit Wasser und Abwasser wurden die Baugrundstücke auch an die Nahwärme- sowie an die Breitbandversorgung angeschlossen. Eine FttB (Fibre to the Building) Breitbandversorgung ist somit möglich.

Der Bebauungsplan „Sommerberg“ nebst örtlichen Bauvorschriften wurde in der Gemeinderatssitzung vom 03.07.2018 beschlossen und ist mit Veröffentlichung am 20.07.2018 in Kraft getreten. Mittlerweile wurde zudem die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sommerberg“ beschlossen und ist ebenfalls in Kraft getreten. Das Baugebiet weist insgesamt 14 Bauplätze zwischen 480 m² und knapp 900 m² aus. Die Bebauung lässt Einzelhäuser und teilweise auch Doppelhäuser zu.

Für Bauinteressenten ist es möglich, das gewünschte Grundstück durch einen Reservierungsvertrag zu sichern. Für die verbindliche Reservierung wird eine Vorauszahlung in Höhe von 3.000,00 Euro erhoben, welche dann später auf den Grundstückspreis angerechnet wird.

Der Quadratmeterpreis für die Baugrundstücke im Baugebiet „Sommerberg“ wurde auf 170 €/m² festgelegt. Hinzu kommen die Wasser- und Abwasseranschlussbeiträge, welche separat erhoben werden und voraussichtlich **jeweils** zwischen 1.000,00 Euro und 2.000,00 Euro liegen werden. Im Quadratmeterpreis ist zudem ein Pauschalbetrag für den Anschluss an die Nahwärmeversorgung mitinbegriffen, welcher bei einem Anschluss an die Nahwärmeversorgung mit dem erhobenen Anschlussbeitrag verrechnet wird.

Der Gemeinderat hat sich ebenfalls dazu entschlossen, junge Familien bei der Ansiedlung im Baugebiet zu unterstützen. So wird für jedes Kind, welches das 16. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und spätestens 5 Jahre nach Grundstückserwerb im Haushalt der Eltern gemeldet ist, ein Pauschalbetrag von 5.000,00 Euro gewährt. Der Pauschalbetrag wird höchstens für 3 Kinder gewährt und bezieht sich nur auf die noch zu verkaufenden Grundstücke.

Bewerbungsverfahren

Bei Interesse wenden Sie sich bitte direkt an Herrn Bürgermeister Christian Wörpel (Tel.: 07722 8608 21, E-Mail: christian.woerpel@schoenwald.de).

Übersicht Grundstückspreise

Grundstück	Grundstücks- Fläche (m²)	Quadratmeter- preis	Grundstücks- preis
Grundstück 79/2	517	170,00 €	87.890,00 €
Grundstück 79/3	Verkauft	Verkauft	Verkauft
Grundstück 79/4	Verkauft	Verkauft	Verkauft
Grundstück 79/5	Verkauft	Verkauft	Verkauft
Grundstück 79/6	Verkauft	Verkauft	Verkauft
Grundstück 79/7	Verkauft	Verkauft	Verkauft
Grundstück 79/8	Reserviert	Reserviert	Reserviert
Grundstück 79/9	Verkauft	Verkauft	Verkauft
Grundstück 79/10	Verkauft	Verkauft	Verkauft
Grundstück 79/11	Verkauft	Verkauft	Verkauft
Grundstück 79/12	Verkauft	Verkauft	Verkauft
Grundstück 79/13	886	170,00 €	150.620,00 €
Grundstück 79/14	816	170,00 €	138.720,00 €
Grundstück 79/15	Verkauft	Verkauft	Verkauft

Anlagen

- 1. Änderung des Bebauungsplans „Sommerberg“ mit örtlichen Bauvorschriften, sowie einer Übersicht des zeichnerischen Teils
- Lageplan mit Höhenangaben
- Lageplan mit Flurstücknummern

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 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind abweichend von § 4 BauNVO Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

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 Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Höhe der baulichen Anlagen und
- die Zahl der Vollgeschosse (Z)

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.2 Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut (Eindeckung, Ziegel).

1.2.3 Als Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Dachbegrenzungskante.

1.2.4 Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die in der Planzeichnung durch Eintrag ins Baufenster festgesetzte Bezugshöhe (BH) bezogen auf Meter über Normalhöhennull (NHN).

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

1.3.1 Es gilt die offene Bauweise.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und 10 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

- 1.4.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,5 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z. B. Außenkante Dachrinne).
- 1.4.3 Im Bereich der Wendeanlage ist im zeichnerischen Teil eine Freihaltezone – horizontal gemessen – von 1,0 m festgesetzt, die von jeglichen hochbaulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten ist.
- 1.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.5.1 Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sowie Tiefgaragen sind in den Allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.5.2 Garagen (GA), Carports (CP) und Nebenanlage (NA) sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in den dafür festgesetzten Zonen. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze. Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Carport oder Garage beträgt mindestens 0,5 m. Senkrecht vor Garageneinfahrten ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 1.5.3 Nebengebäude bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt (z.B. Kleintierställe, Schuppen) sind auch außerhalb der Baufenster und den dafür festgesetzten Zonen zulässig. Der Mindestabstand zwischen Nebengebäude und öffentlicher Verkehrsfläche beträgt 0,5 m.
- 1.6 Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Die im Nordwesten des Geltungsbereichs festgesetzte private Grünfläche dient dem Erhalt der Feldhecke / Baumreihe. Alle beeinträchtigenden Handlungen (z.B. Ablagerung von Gartenabfällen, Einbringen standortfremder Gehölze, Errichten von Nebenanlagen) sind unzulässig. Ein Auf-den-Stocksetzen oder Auslichten im ca. 10 jährigen Turnus ist zulässig.
- 1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Niederschlagswassers und des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.7.2 Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen, sofern auf diesen Flächen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (auch Be- und Entladen), Fahrzeugreinigung / -Wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.
- 1.7.3 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich (Verwendung UV-anteilarmer Beleuchtung zur Minderung der Fernwirkung, z.B. Natriumdampf Niederdrucklampen, LED-Leuchten) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

1.8 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Fläche R1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Wasserver- und Entsorgung zu belasten. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

1.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 1.9.1 In der Fläche F1 (Feldheckenbiotop) sind standortheimische Gehölze dauerhaft zu erhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Gehölze durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen.

Hinweis:

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.

- 1.9.2 Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht zur Erschließung der Gebäude (Zugänge, Zufahrten) und für eine andere zulässige Nutzung (Stellplätze etc.) erforderlich sind, sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten.

- 1.9.3 Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mit einem Baum (Hochstamm mit Stammumfang mind. 16 cm) und zwei gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Davon abweichend sind auf den Grundstücksflächen im nordwestlichen Geltungsbereich jeweils mind. 5 gebietsheimische Sträucher im Bereich des jeweiligen Anteils an der privaten Grünfläche zur Ergänzung der bestehenden Gehölzreihe zu pflanzen.

Artenempfehlung (entsprechend dem Leitfaden „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2002):

Deutscher Name

Wissenschaftl. Name

Bäume

Vogelbeere

Sorbus aucuparia

Vogelkirsche

Prunus avium

Traubenkirsche

Prunus padus

Obstbäume auf mittelstarker Unterlage

Sträucher

Salweide

Salix caprea

Hasel

Corylus avellana

Echte Hundsrose

Rosa canina

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Traubenholunder

Sambucus racemosa

- 1.9.4 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz vergleichbares Gehölz gemäß Artenempfehlung nachzupflanzen.

Hinweis:

Die Gemeinde Schönwald kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid

verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- 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 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit 30° - 47° Dachneigung und mit min. 0,20 m Dachüberstand an Giebel- und Traufseiten festgesetzt. Als Dachüberstand gilt der horizontale Abstand zwischen der Außenhaut der Fassade und der Außenkante des Daches einschließlich Dachrinne. Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Wenn keine Einigung erzielt wird, gilt 45° Dachneigung. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.
- 2.1.2 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 mit 0 - 15° Dachneigung zulässig. Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 15° sind ab einer Dachfläche von 15 m² extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe beträgt mindestens 10 cm.
- 2.1.3 Dachaufbauten sind in Form von Schlepp-, Giebel- oder Dreiecksgauben sowie Dacheinschnitten (Loggien) bis jeweils maximal 5,00 m Breite zulässig. Dies gilt auch für Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus). Für Dachaufbauten gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der obersten Dachhaut, für Dacheinschnitte gilt die Dachbegrenzungskante. 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 Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskanten) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 0,50 m betragen. Bei Herstellung einer Wiederkehr oder eines Zwerchhauses kann auf den oberen Abstand verzichtet werden.
- 2.1.4 Die zulässige Größe von Dachterrassen wird begrenzt auf maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche.
- 2.1.5 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune, sowie graue bis anthrazite Ziegel oder Dachsteine zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein. Wenn keine Einigung erzielt wird, sind rotbraune Ziegel zu verwenden. Glänzende Materialien, Metalloberflächen, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, und begrünte Dachflächen zulässig.
- 2.1.6 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind ausschließlich am Gebäude zulässig.

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

- 2.2.1 Die sichtbare Wandhöhe an den Traufseiten der Wohngebäude darf maximal 7,5 m aufweisen. Die Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Bau-

maßnahme). Die Wandhöhe kann im Bereich von Garagenzufahrten, Wiederkehren von Treppenhäusern etc. ausnahmsweise überschritten werden.

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

2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. **Sogenannte Steingärten oder Schottergärten sind keine gärtnerische Gestaltung im Sinne dieser Vorschrift und somit als befestigte bzw. versiegelte Grundstücksflächen zu bewerten.**

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).

~~2.3.3 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind im Bauantrag darzustellen und so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen auszugleichen.~~

2.3.4 In den Baugebieten dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 1,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. **Stützmauern innerhalb der in der Planzeichnung schwarz schraffierten Fläche dürfen eine Höhe von 0,8 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten.** Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,5 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 45° herzustellen.

2.3.5 **Für Stützmauern sind ausschließlich Naturmaterialien (Natursteine, Findlinge etc.) zu verwenden. Gabionen, die mit Naturscheinen befüllt werden, sind als Stützmauern zulässig.**

2.4 Einfriedungen (§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 1,50 m, bezogen auf das Geländeniveau, zulässig.

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 Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.

2.4.4 Geschlossene Einfriedungen ~~(Mauern, Wände, Gabionen etc.)~~ **sind nur als Holzzäune, Natursteinmauern oder Gabionen zulässig und** müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

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

2.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 35 m² Wohnfläche wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Als notwendige Stellplätze werden auch Garagen, Carports und die betreffenden Stauräume angerechnet.

2.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist pro Grundstück eine Retentionsfläche oder eine Retentionszisterne herzustellen. Je angefangene 50 m² versiegelte Dachfläche ist dazu ein Rückhaltevolumen von mindestens 1,0 m³ nachzuweisen. Der Ablauf des bewirtschaftbaren Volumens erfolgt gedrosselt auf 0,05 l/sek je. Der Ablauf sowie der Notüberlauf erfolgt durch Anschluss an den Regenwasserkanal. Zusätzliches Speichervolumen bedarf keiner gedrosselten Ableitung und kann zur Regenwassernutzung verwendet werden.

Hinweis:

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen ist nach § 13 Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde (Landratsamt – Gesundheitsamt FB 320) anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet heruntergeladen werden (<http://www.schwarzwald-baar-kreis.de>).

3 HINWEISE

3.1 Altlasten

Sofern sich im Rahmen von Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben oder anderweitige Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung festgestellt werden, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

3.2 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 auf gut abgetrocknetem / bröseligem bis schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

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.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

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 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 Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem

Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Im Rahmen der üblichen Bauüberwachung ist 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 Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Erdarbeiten sind von einer bodenkundlich ausgebildeten Fachperson begleiten zu lassen (bodenkundliche Baubegleitung). Zudem ist bereits im Planungsprozess ein Bodenschutzkonzept sowie ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen, um dem vermeidbaren Verlust von Bodenfunktionen im Plangebiet entgegenzuwirken und den bei den Baumaßnahmen anfallenden Boden einer sinnvollen weiteren Nutzung zuzuführen. Diese Konzepte sind frühzeitig mit dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

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 zwischen zu lagern).

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Wenn eine Zwischenlagerung von Oberboden / Mutterboden unvermeidbar ist, sind die Mieten durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

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.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.4 Wasserschutz

Abwasser / Niederschlagswasser

Wild abfließendes Niederschlagswasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. von oberhalb störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der

Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnahe zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, ist o.g. „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) zu beachten.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Grundwasserschutz

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. Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

3.5 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich der Festgesteine des kristallinen Grundgebirges (Triberg-Granit, Granitporphyr/Granophyr).

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.

Gemeinde Schönwald

fsp.stadtplanung

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

Christian Wörpel
Bürgermeister

Der 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 im Schwarzwald übereinstimmen.

Schönwald, den __.__.2020

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

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z=II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH maximal zulässige Traufhöhe in m
GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m
BH Bezugshöhe in m ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
△ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
△ ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Gehweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

F1 Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung: GA: Garage CP: Carport NA: Nebenanlage

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen mit Nennung der Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Leitungsrecht zu Gunsten der Wasserver- und Entsorgung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

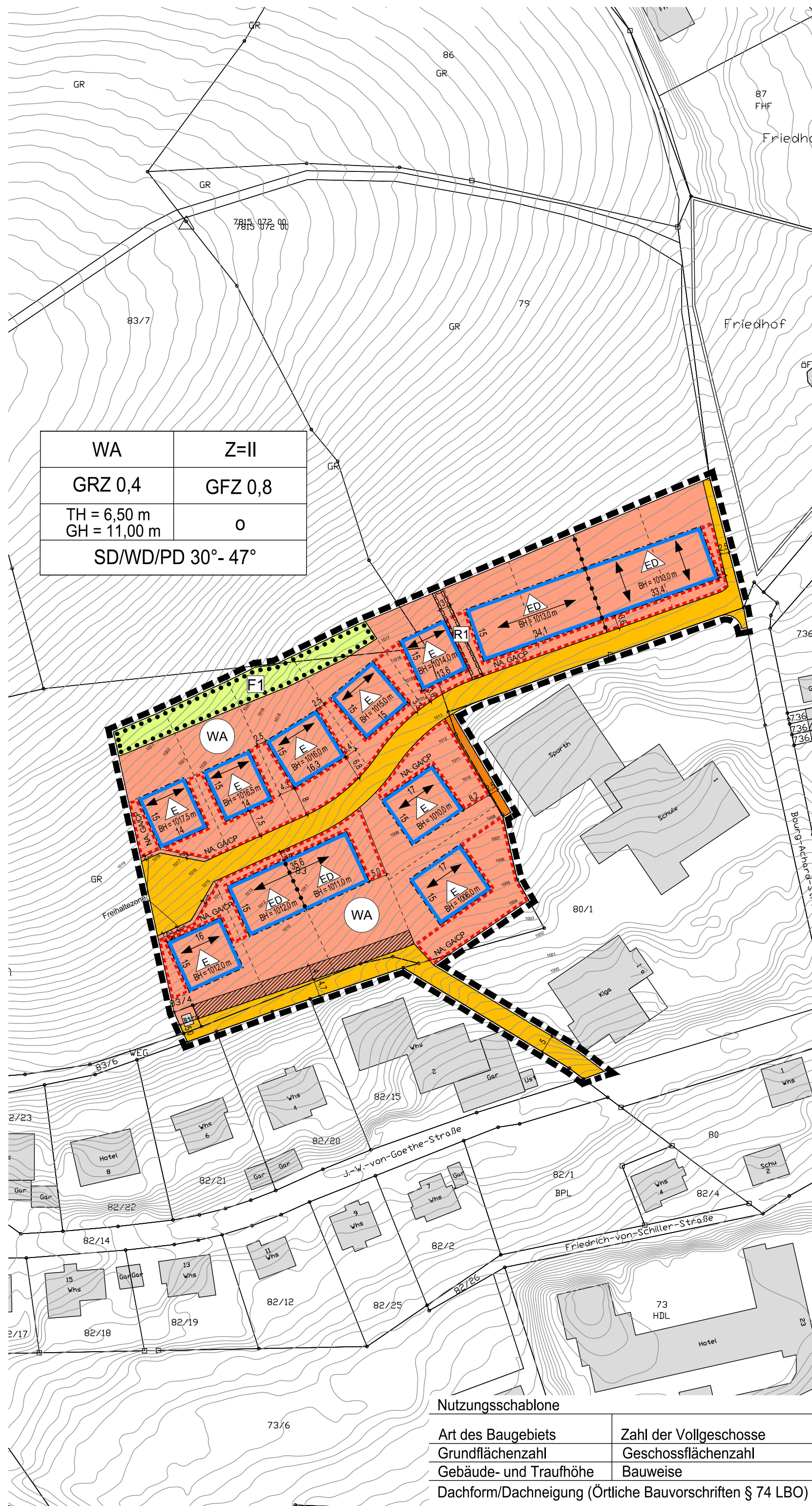
Hauptfrischrichtung (Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Vorschriften nach § 74 LBO

SD Satteldach
WD Walmdach
PD Pultdach
Flächen, für die abweichende Regelungen für Stützmauern gelten

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

bestehende Gebäude
bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü. NHN
Freihaltezone, die von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten ist.



Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Gebäude- und Traufhöhe	Bauweise
Dachform/Dachneigung (Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO)	

Gemeinde Schönwald



1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Sommerberg"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	16.06.2020
Offenlage	06.07.2020 - 07.08.2020
Satzungsbeschluss	06.10.2020

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schönwald übereinstimmen.

Schönwald, den _____

Christian Wörpel
Bürgermeister

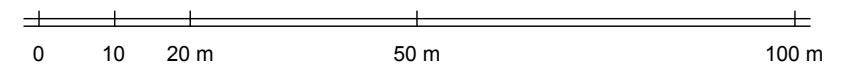
Bekanntmachungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Die Planunterlage nach dem Stand von 07/2017 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 04.05.2017

Plandaten

M. 1 / 1000
Im Planformat: 619 x 420 mm

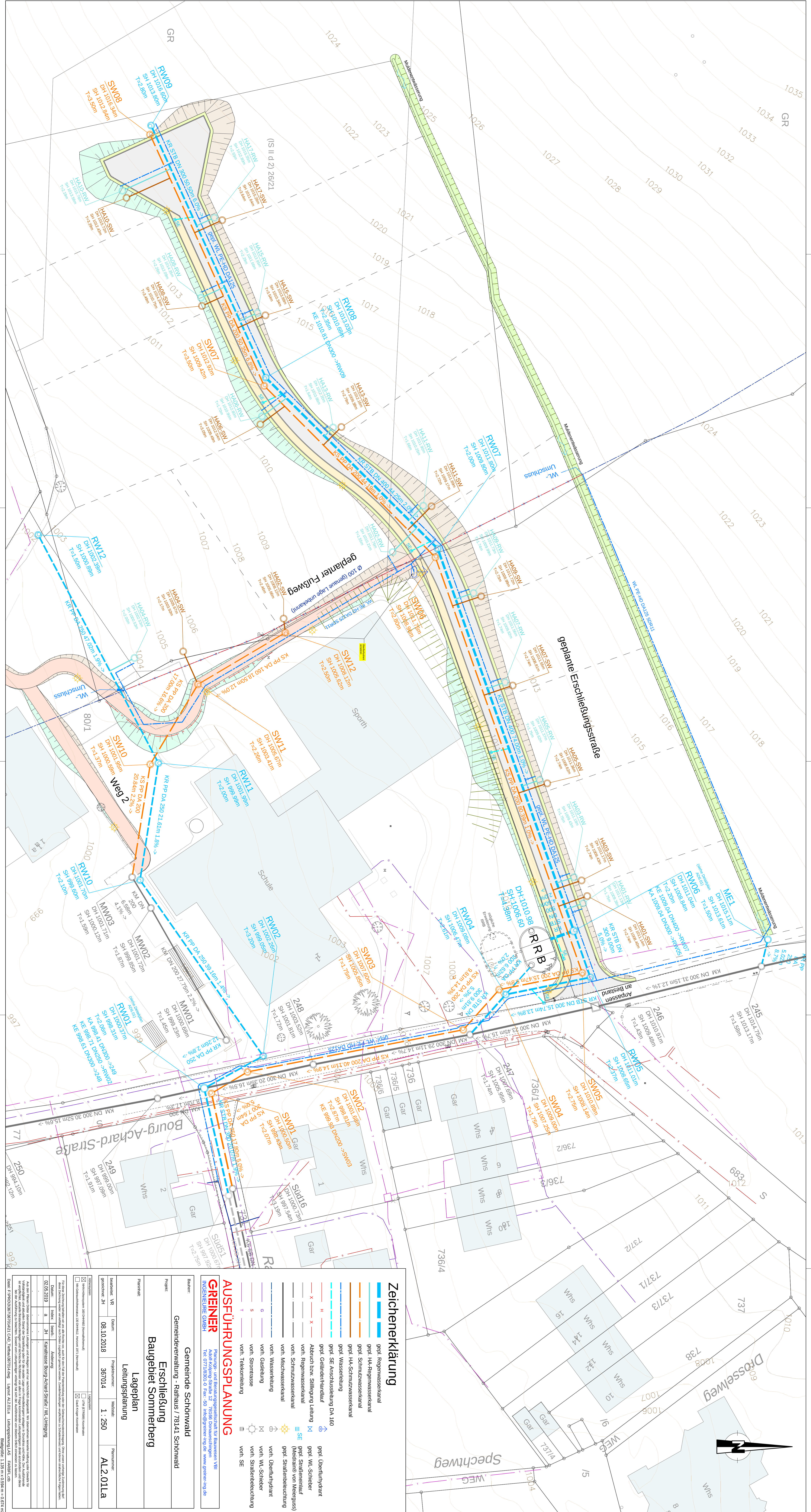


Planstand: 06.10.2020
Projekt-Nr: S-20-017
Bearbeiter: Lae / Bau
20-10-06 Plan BPL (20-09-24).dwg



fsp.stadtplanung

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



Zeichenerklärung

- gepl. Regenwasserkanal
- gepl. HA-Regenwasserkanal
- gepl. Schmutzwasserkanal
- gepl. HA-Schmutzwasserkanal
- gepl. Wasserleitung
- gepl. SE Anschlussleitung DA 160
- gepl. Geländeerhandlung
- Abbruch bzw. Stilllegung Leitung
- gepl. Regenwasserkanal
- vorn. Schmutzwasserkanal
- vorn. Mischwasserkanal
- vorn. Wasserleitung
- vorn. Gasleitung
- vorn. Stromtrasse
- vorn. Telekommunikation
- gepl. Überflutungsdrain
- gepl. Wl. Schieber
- gepl. Straßeneinlauf
- (Mehrfache von Meterguss)
- gepl. Straßeneinleitung
- vorn. Überflutungsdrain
- vorn. Wl. Schieber
- vorn. Straßeneinleitung
- vorn. SE

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

GREINER Planungs- und Beratungsgesellschaft für Bauwesen mbH
Adolf-Kolping-Straße 12 78166 Dornseestetten
Tel. 0771.8301-0 Fax: -50 info@greiner-Ing.de www.greiner-Ing.de

Bauherr:	Gemeinde Schönwald
Projekt:	Gemeindeverwaltung - Rathaus 78141 Schönwald
Projekt:	Erschließung
Projekt:	Baugebiet Sommerberg
Projekt:	Lageplan
Projekt:	Leitungsplanung
Zeichner:	VR
Datum:	08.10.2018
Projektnummer:	367014
Maßstab:	1 : 250
Planungsnummer:	AL2.011a

Für diese Zeichnung ist der Auftraggeber für die Richtigkeit der Daten und die Einhaltung der technischen Vorschriften verantwortlich. Der Auftraggeber ist für die Richtigkeit der Daten und die Einhaltung der technischen Vorschriften verantwortlich. Der Auftraggeber ist für die Richtigkeit der Daten und die Einhaltung der technischen Vorschriften verantwortlich.