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 werden befinden sich aktuell in Fertigstellung. Neben der Erschließung mit Wasser und Abwasser ist auch die Erschließung an die Nahwärmeversorgung sowie die Erschließung mit Breitband vorgesehen. 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. Das Baugebiet weist insgesamt 14 Bauplätze zwischen 480 m² und knapp 900 m² aus. Die Bebauung lässt Einzelhäuser und teilweise auch Doppelhäuser zu.

Bereits jetzt ist es für Bauinteressenten möglich, das gewünschte Grundstück durch einen Reservierungsvertrag zu sichern, so kann bereits vorab mit der Planung der eigenen vier Wände begonnen werden. 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 145 €/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 3.000,00 Euro gewährt. Der Pauschalbetrag wird höchstens für 3 Kinder gewährt, es können somit maximal 9.000,00 Euro durch die Familienförderung eingespart werden.

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	145,00 €	74.965,00 €
Grundstück 79/3	Verkauft	Verkauft	Verkauft
Grundstück 79/4	Reserviert	Reserviert	Reserviert
Grundstück 79/5	480	145,00 €	69.600,00 €
Grundstück 79/6	Reserviert	Reserviert	Reserviert
Grundstück 79/7	Verkauft	Verkauft	Verkauft
Grundstück 79/8	Verkauft	Verkauft	Verkauft
Grundstück 79/9	Verkauft	Verkauft	Verkauft
Grundstück 79/10	743	145,00 €	107.735,00 €
Grundstück 79/11	Verkauft	Verkauft	Verkauft
Grundstück 79/12	Reserviert	Reserviert	Reserviert
Grundstück 79/13	886	145,00 €	128.470,00 €
Grundstück 79/14	816	145,00 €	118.320,00 €
Grundstück 79/15	887	145,00 €	128.615,00 €

Anlagen

- Bebauungsplan „Sommerberg“ mit örtlichen Bauvorschriften, sowie einer Übersicht des zeichnerischen Teils
- Grundstückseinteilung inklusive Quadratmeterangaben
- Lageplan mit Höhenangaben

Gemeinde Schönwald im Schwarzwald

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sommerberg“

Satzung
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbeitrag

Stand: 03.07.2018
Satzung
gem. § 10 (1) BauGB

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

Gemeinde Schönwald im Schwarzwald
Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis

SATZUNGEN DER GEMEINDE SCHÖNWALD IM SCHWARZWALD

über

a) den Bebauungsplan „Sommerberg“ und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sommerberg“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Schönwald im Schwarzwald hat am 03.07.2018

a) den Bebauungsplan „Sommerberg“ und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sommerberg“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan „Sommerberg“ und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sommerberg“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile

1.	Der Bebauungsplan besteht aus dem:	
a)	zeichnerischem Teil M 1:1.000	vom 03.07.2018
b)	textlichem Teil – planungsrechtliche Festsetzungen –	vom 03.07.2018
2.	Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:	
a)	dem gemeinsamen zeichnerischem Teil	vom 03.07.2018
b)	den örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil)	vom 03.07.2018
3.	Beigefügt ist:	
a)	Begründung	vom 03.07.2018
b)	Umweltbeitrag	vom 12.06.2018

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Schönwald im Schwarzwald, den _____

Christian Wörpel
Bürgermeister

Inhalt

1 Allgemeines 3

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 3
1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich 3
1.3 13b-Verfahren 4
1.4 Flächennutzungsplan 5
1.5 Bedarf / Vereinfachter Flächentausch 6
1.6 Punktuelle Flächennutzungsplanänderung 7

2 Konzeption 8

2.1 Städtebau / Verkehr 8
2.2 Trink- und Löschwasserversorgung 9
2.3 Entwässerungskonzept 9

3 Planungsrechtliche Festsetzungen 9

3.1 Art der baulichen Nutzung 9
3.2 Maß der baulichen Nutzung 10
3.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen 10
3.4 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen 10
3.5 Private Grünfläche 10
3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 11
3.7 Leitungsrecht 11
3.8 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 11

4 Örtliche Bauvorschriften 11

4.1 Dachgestaltung 11
4.2 Sichtbare Wandhöhe 11
4.3 Grundstücksgestaltung 12
4.4 Einfriedungen 12
4.5 Außenantennen 12
4.6 Freileitungen 12
4.7 Stellplatzverpflichtung 12
4.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser 12

5 Umweltbelange 13

6 Städtebauliche Daten.....13

7 Bodenordnung.....13

8 Kosten.....13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Schönwald im Schwarzwald besteht eine anhaltend große Nachfrage nach Bauland aus dem Kreis einheimischer junger Familien. Dieser Nachfrage nach Bauplätzen kann aktuell jedoch nicht nachgekommen werden. Um Abwanderungsbewegungen entgegenzuwirken, soll deswegen zeitnah ein neues Wohngebiet entwickelt werden.

Am Ortsrand der Gemeinde Schönwald befindet sich das Gebiet „Sommerberg“. Es schließt an bereits wohnbaulich genutzte Flächen an und verfügt über geeignete Anschlusspunkte zur Erschließung des Plangebietes. Der Zuschnitt, die Südhanglage der landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie die Nähe zur Schule und Kindergarten sind für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird zur Bereitstellung von Wohnbauland im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Grundsätzlich sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Bereitstellung von Wohnbauland für junge Familien vor Ort
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Ökonomische Erschließung

1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Geltungsbereich ca. 1,14 ha (Quelle Luftbild: LUBW, 2017)

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Schönwald im Schwarzwald zwischen den Schanzen und dem Friedhof am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde.

Der Geltungsbereich umfasst eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Süden grenzt er an bereits bestehende Wohnbebauung, eine Schule und einen Kindergarten an. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Osten wird das Plangebiet durch die Flurstücksgrenzen der Bourg-Achard-Straße begrenzt. Sie bindet das Plangebiet an die zentral durch den Ort verlaufenden Hauptstraße (B 500) an. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Am nördlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich ein Offenlandbiotop „Feldhecke mittlerer Standorte“ (Biotopnummer: 178153266409).

Im Süden des Plangebiets verläuft eine unbefestigte Straße, die von der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße zur westlich gelegenen Skisprunganlage führt.

1.3 13b-Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Anwendbar ist § 13b BauGB allerdings nur wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Durch Bebauungspläne, die nach § 13b BauGB aufgestellt werden, dürfen ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden. Diese müssen an bebaute Ortsteile anschließen. Im vorliegenden Fall trifft beides zu.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 3.620 m² deutlich unterschritten. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Diese sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

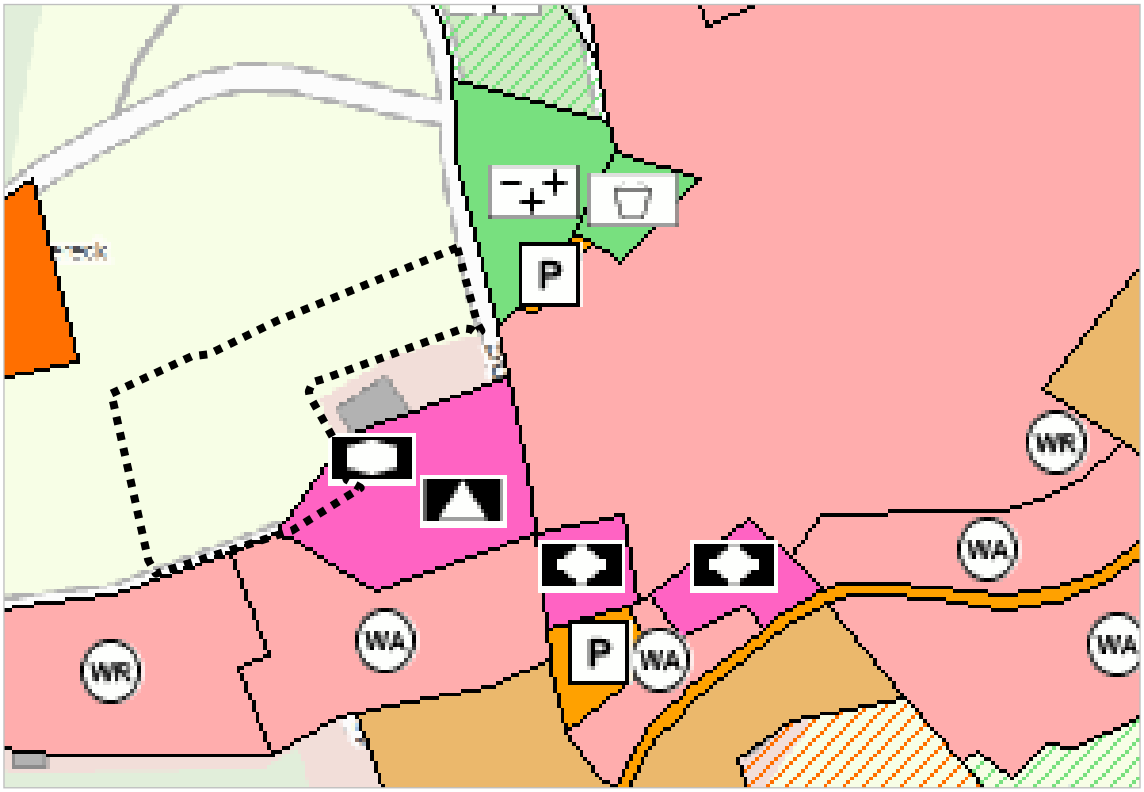
Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die notwendigen Voraussetzungen und soll deshalb nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Das heißt, die Regelungen des beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB sind im vorliegenden Fall anwendbar. Im vorliegenden Fall wird von folgenden Regelungen Gebrauch gemacht:

- Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden.

- Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden.
- Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

26.09.2017	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Sommerberg“.
06.03.2018	Der Gemeinrat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
23.03.2018 – 27.04.2018	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
23.03.2018 – 27.04.2018	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
03.07.2018	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Sommerberg“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.4 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Raumschaft Triberg (20.03.1983)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raumschaft Triberg vom 20.03.1983 sind innerhalb des Geltungsbereichs Flächen für die Landwirtschaft und in einem kleinen Teilbereich im Süden eine Gemeindebedarfsfläche „Schule und Kindergarten“ dargestellt.

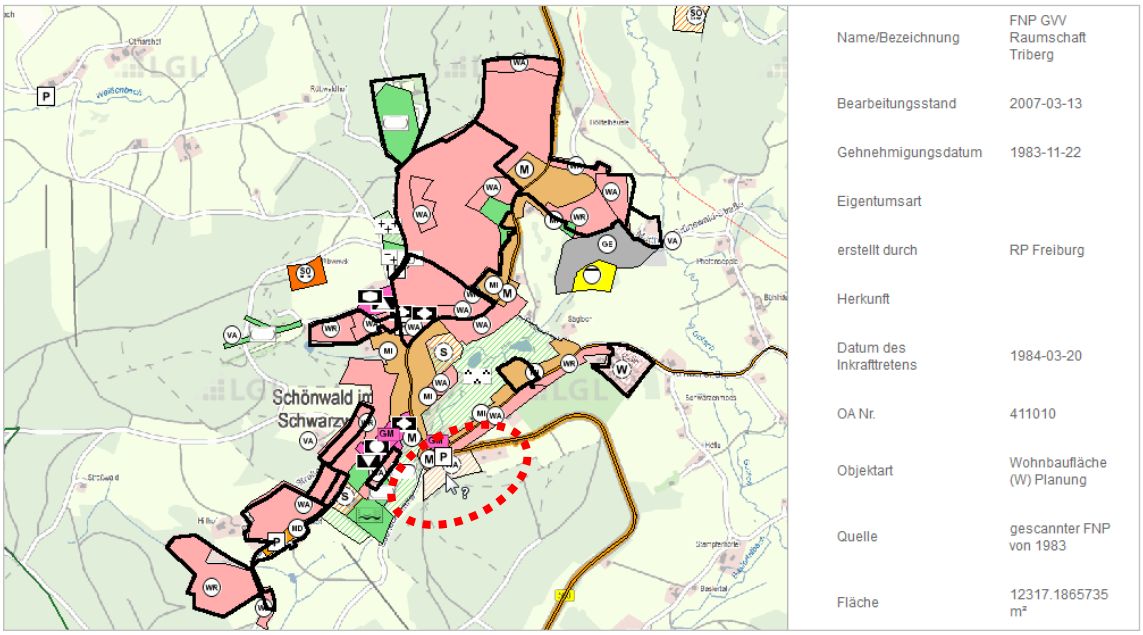
Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss der bestehende Flächennutzungsplan geändert werden.

1.5 Bedarf / Vereinfachter Flächentausch

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg hat am 15.02.2017 ein überarbeitetes Hinweispapier zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ beschlossen.

Unter Ziffer 3.2 „Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnungsbau bei akutem Wohnbauflächenmangel und vorhandenen aber nicht geeigneten Wohnbauflächen (vereinfachter Flächentausch)“ wird dargelegt, dass die Aufstellung eines erforderlichen Bebauungsplanes unter Inanspruchnahme bislang nicht als Wohnbauflächen dargestellter Flächen bei gleichzeitigem Verzicht auf entsprechende dargestellte Bestandsflächen erfolgen kann, ohne dass eine Erhebung und Darstellung der Flächenpotentiale im Gesamtgebiet des Flächennutzungsplanes und entsprechende Gegenrechnung zum Neubedarf erfolgt. Hierbei ist jedoch auf die Vergleichbarkeit der Flächen in Größe und Qualität zu achten.

Die Gemeinde Schönwald verfügt über eine Fläche, die im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raumschaft Triberg (Genehmigungsdatum: 22.11.1983) als Wohnbauentwicklungsfläche für die Deckung des Bedarfes in der Gemeinde vorgesehen ist. Die vorhandene Entwicklungsfläche liegt am südlichen Siedlungsrand und umfasst eine Größe von ca. 1,23 ha.



Lage der geplanten Wohnbauentwicklungsfläche im Flächennutzungsplan (Quelle: www.geoportal-bw.de Zugriff, 06.12.2017)

Sowohl das geplante Baugebiet Sommerberg als auch die vorhandene Entwicklungsfläche werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind aufgrund ihrer Lage am

Ortsrand geeignet, als Erweiterungsflächen entwickelt zu werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche für das Wohnen ist ca. 0,09 ha größer als die Neuausweisung im Plangebiet „Sommerberg“. Damit sind die beiden Flächen in Größe und Qualität vergleichbar.

Aus städtebaulicher Sicht bietet das Gebiet „Sommerberg“ jedoch den Vorteil, dass es unmittelbar an bereits bestehende Wohnbebauung, die Schule und den Kindergarten angrenzt. Die bereits ausgewiesene Wohnbauentwicklungsfläche steht im Konflikt mit der südlich angrenzenden Waldfläche. Eine Bewältigung von Waldabständen ist im Bereich „Sommerberg“ nicht erforderlich. Außerdem ist die Fläche im Süden in absehbarer Zeit nicht verfügbar. Damit ist sie für eine zeitnahe Entwicklung nicht geeignet.

Deshalb soll das Gebiet „Sommerberg“ einer Wohnnutzung zugeführt und auf die Entwicklung der vorhandenen Wohnbaufläche verzichtet werden. Eine Erhebung und Darstellung der Flächenpotentiale sowie ein rechnerischer Nachweis des Neubedarfes ist für die Neuausweisung am „Sommerberg“ nicht erforderlich, da die Gemeinde auf die Entwicklung der vorhandenen Wohnbaufläche im Süden verzichtet. Die Planung entspricht dem zulässigen Umfang der Eigenentwicklung und wahrt damit auch die Grundsätze und Ziele der Raumordnung.

Die Gemeinde Schönwald strebt an, im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung den vereinfachten Flächentausch durchzuführen.

1.6 Punktuelle Flächennutzungsplanänderung

Der vorliegende Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Die Änderung kann nach Gesetzeswortlaut grundsätzlich im Wege der Berichtigung erfolgen. Weil jedoch ein Flächentausch angestrebt wird, muss der Flächennutzungsplan gleichzeitig an zwei Stellen punktuell geändert werden. Da die vorhandene Entwicklungsfläche am südlichen Ortsrand zugunsten der Landwirtschaft aufgegeben wird, greift § 13b BauGB an dieser Stelle nach derzeitiger Auffassung nicht. Deshalb soll die Flächennutzungsplanänderung im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung erfolgen.

Die Gemeinde Schönwald möchte aber entsprechend der Zielsetzung des Gesetzgebers auf beschleunigtem Wege Wohnbauland bereitstellen. Deshalb möchte die Gemeinde auch die gegebenen Möglichkeiten ausschöpfen, um zeitnah Planungsrecht herstellen. Das heißt, das Planaufstellungsverfahren soll abgeschlossen werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Bei dieser Vorgehensweise ist aber zu berücksichtigen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Denn die Wohnbaulandausweisung erfolgt am Ortsrand, sie korrespondiert mit der vorhandenen Wohnbebauung, der benachbarten Schule und dem Kindergarten. Das Gebiet ist bereits gut erschlossen und liegt nahe dem Ortszentrum. Die Wohnbaulandentwicklung am Sommerberg entspricht einer ausgewogenen, flächensparenden und geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2 KONZEPTION

2.1 Städtebau / Verkehr

Zur Erschließung der Hanglagen des Sommerbergs kommen grundsätzlich zwei Anschlusspunkte in Betracht. Aufgrund der geringen Wegbreite von 3,5 m und der steilen Hangsituation ist der Anschlusspunkt im Süden als Hauptzufahrt jedoch nicht geeignet. Eine Aufweitung des Weges in Richtung Schanze erscheint zielführend, löst aber nicht das Problem der Engstelle zwischen der vorhandener Wohnbebauung und dem Kindergarten.

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt von der Bourg-Achard-Straße aus. Die Bourg-Achard-Straße weist ein sehr hohes Längsgefälle auf. Dieses liegt unterhalb des Friedhofes über eine Länge von ca. 170m im Mittel bei 14,5%. Verbesserungen sind aufgrund des Bestandes kaum möglich. Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen wie Glatteis oder Schneeglätte besteht aber die Möglichkeit die Bourg-Achard-Straße zu umfahren und die etwas flachere Odenwaldstraße zu nutzen.

Zur Erschließung des Baugebiets sieht die Plankonzeption eine Stichstraße vor, die sich der Topographie des Hanges anpasst und von Osten nach Westen leicht ansteigt. Die Wendeanlage ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert und bietet im Übergang zum freien Gelände gute Voraussetzungen für die Schneeräumung.

Zur Verbesserung der fußläufigen Vernetzung ist ein straßenunabhängiger Fußweg als Verbindung zur Schule und zum Kindergarten vorgesehen. Eine Befahrbarkeit ist aufgrund der hohen Längsneigung allerdings kaum gegeben.

Die vorgesehene Einfamilienhausbebauung orientiert sich weitgehend am Straßenverlauf und ermöglicht eine annähernd höhenlinienparallele Bebauung. Durch das Verschwenken der Straße können die Biotopstrukturen im Nordwesten des Gebiets erhalten und als Ortrandbegrünung innerhalb der Hausgärten integriert werden.

Die straßenparallele Bebauungsstruktur sichert gute Abstände zur vorhandenen Bebauung im Süden und bietet teilweise Flexibilität bei der Grundstücksparzellierung. Abweichend vom Bebauungsvorschlag können damit teilweise auch Doppelhäuser realisiert werden.

Die 6 m breite Verkehrsfläche soll optisch gegliedert werden in eine 4,75 m breite Fahrbahn und einen höhengleichen Seitenstreifen. Die schwellenfreie Ausbildung bietet gute Voraussetzungen für den Winterdienst.

Das Konzept sieht darüber hinaus eine Mindestbegrünung des Plangebietes durch Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken vor. Das am nördlichen Rand vorhandene Offenlandbiotop soll erhalten bleiben.

Städtebauliches Konzept, Stand: 14.02.2018 (ohne Maßstab)

2.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen der umliegenden öffentlichen Straßen. Die Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden ist gewährleistet.

2.3 Entwässerungskonzept

Vom Ingenieurbüro Greiner wurde eine Entwässerungskonzept für das Neubaugebiet erstellt. Das anfallende häusliche Abwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal der Ortskanalisation der Gemeinde Schönwald eingeleitet.

Aufgrund der Hanglage kommen Versickerungsanlagen nicht in Betracht. Deshalb soll das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt der Vorflut zugeführt werden. Hierzu sind auf den privaten Grundstücken dezentrale Regenwasserzisternen vorgesehen, die mit einem Drosselabfluss an einen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Zur weiteren Rückhaltung und Drosselung wird das Wasser in eine zentrale Zisterne oberhalb der Schule eingeleitet und gedrosselt dem bestehenden Kanalnetz zugeführt.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig, da diese Nutzung der angestrebten Zielsetzung, Wohnraum in zentraler Ortslage zu schaffen, entgegensteht. Gartenbaubetriebe sind zum einen sehr flächenintensiv, zum anderen generieren sie durch Kunden- und Anlieferungsverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen, was zu einer negativen Beeinflussung der Wohnumfeldqualität führt.

Tankstellen sind nicht zulässig, da diese dem planerischen Willen der Gemeinde, das Gebiet vorrangig für die in der Zielsetzung formulierten Nutzungen zu entwickeln, entgegenstehen. Diese haben einen hohen Flächenverbrauch und generieren ein hohes Verkehrsaufkommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ 0,4 entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO und dem Ziel einer flächensparenden Bebauung. Die festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ 0,8 korrespondiert mit der angestrebten zweigeschossigen Bebauung.

Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) und Traufhöhen (TH) entsprechen den Höhen der Bebauung in der näheren Umgebung und ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung. Sie werden bezogen auf eine Bezugshöhe, die für jedes Baufenster durch Planeinschrieb festgesetzt wird und der jeweiligen topographischen Situation entspricht.

Mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen (Z=II) wird klargestellt, dass Sockelgeschosse auch zu großen Teilen freigegraben werden können.

3.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise entspricht der dörflichen Baustruktur der Umgebung. Um unerwünschte Grundstückserschließungen zu unterbinden, werden nur in einzelnen dafür geeigneten Bereichen auch Doppelhäuser zugelassen.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) *bieten* ausreichend Spielräume für die jeweilige Grundstückorganisation und flächensparende Bebauung. Gleichzeitig sichern sie die städtebauliche Ordnung einer straßenparallelen Bebauung.

Damit keine Gefährdungs- und Konfliktsituationen insbesondere bei LKW-Verkehr entstehen, ist eine Freihaltefläche von mindestens 1 m bei Grundstücken, welche unmittelbar an die öffentliche Erschließungsfläche (Straße ohne Gehweg) im Bereich der geplanten Wendeanlage angrenzen, einzuhalten. Diese ist von jeglichen hochbaulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzungen mit Hecken, Sträuchern und Bäumen als Lichtraumprofil freizuhalten.

3.4 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Die Festsetzungen für Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen zielen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend werden in den Baugebieten Garagen, Carports und Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und auf die Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen (GA/CA, NA) beschränkt. Damit soll auch die Ordnung des ruhenden Verkehrs gewährleistet und eine zu große Flächenversiegelung vermieden werden.

Damit keine Gefährdungs- und Konfliktsituationen insbesondere bei LKW-Verkehr entstehen, muss der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Carport oder Garage mindestens 0,5 m betragen. Senkrecht vor Garageneinfahrten ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

3.5 Private Grünfläche

Die im Nordwesten des Geltungsbereichs festgesetzte private Grünfläche dient dem Erhalt der als Feldheckenbiotop gesetzlich geschützten Feldhecke / Baumreihe. Alle

Handlungen, die das Biotop beeinträchtigen (z.B. Ablagerung von Gartenabfällen, Einbringen standortfremder Gehölze, Errichten von Nebenanlagen) sind unzulässig.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Dies erhöht die Versickerungsmöglichkeit und Verdunstung von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

3.7 Leitungsrecht

Die Fläche R1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Wasserver- und Entsorgung zu belasten. Um Beschädigungen an den Leitungen zu vermeiden, ist die Fläche von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

3.8 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Durch die Festsetzungen von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen soll im gesamten Plangebiet eine Mindestdurchgrünung sichergestellt werden. Die vorhandenen Biotopstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachgestaltung

Das Plangebiet befindet sich an exponierter Stelle am Ortsrand der Gemeinde Schönwald im Schwarzwald. Insbesondere um einen negativen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild durch ortsuntypische Dachformen, Dachneigungen und Materialien der Dacheindeckungen zu vermeiden, wurden für diese in den Baugebieten restriktive Festsetzungen getroffen. Insbesondere die Bauvorschriften zur Dachgestaltung orientieren sich an der vorherrschenden ortstypischen Bebauung mit ziegelgedeckten Sattel- und Walmdächern. Abweichend hiervon sollen weiterhin Garagen und Carports mit flachen und flachgeneigten Dächern zulässig bleiben. Damit sich diese zukünftig besser in das Orts- und Landschaftsbild einfügen, sollen sie mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden. Hierbei wird berücksichtigt, dass die Dachbegrünung kleiner Dachflächen für die Fernwirkung eine untergeordnete Rolle einnimmt und einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordert.

4.2 Sichtbare Wandhöhe

Um den Charakter der beabsichtigten zweigeschossigen Bebauung mit Satteldach zu gewährleisten, wird eine talseitig sichtbare Wandhöhe mit maximal 7,5 m festgesetzt. Die Wandhöhe bemisst sich zwischen dem Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).

Ziel ist, dass maximal zwei sichtbare Geschosse und das Dachgeschoss in Erscheinung treten. Falls ein Kellergeschoss errichtet wird, muss es in die Hangsituation nicht sichtbar eingebaut werden. Drei sichtbare Geschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss würden zu dominant in Erscheinung treten und wären städtebaulich nicht verträglich.

4.3 Grundstücksgestaltung

Wegen des vorherrschenden dörflichen Charakters des Plangebietes wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, sodass in diesen Bereichen eine Mindestbegrünung gewährleistet ist.

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen auszuschließen. Durch Umpflanzung kann ein Beitrag zur Durchgrünung und optische Aufwertung des Plangebietes geleistet werden.

4.4 Einfriedungen

Einschränkende Festsetzungen der zulässigen Höhe von Einfriedungen wurden insbesondere getroffen, um gestalterische Defizite durch überdimensionierte Ausgestaltung zu vermeiden und deren Integration in den Straßenraum sicherzustellen.

4.5 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Parabolanlagen zulässig.

4.6 Freileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

4.7 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl an Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Um dem erhöhten Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung zu tragen, soll durch die Erhöhung auf 2 nachzuweisende Stellplätze pro Wohneinheit ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden. Kleine Einliegerwohnungen sind davon ausgenommen.

4.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der örtlichen Kanalisation und zum Schutz vor Überschwemmungsgefahren sind auf den Baugrundstücken Retentionszisternen oder -flächen mit einem gedrosselten Ablauf, der jeweils an die Kanalisation angeschlossen wird, herzustellen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist hinzuzuziehen. Eine Genehmigung ist erforderlich.

5 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Durch das Büro faktorgruen aus Freiburg wird ein Umweltbeitrag erarbeitet, der die geforderten Inhalte abdeckt.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	9.049 m²
Verkehrsfläche / Gehweg	ca.	1.785 m²
Private Grünfläche	ca.	532 m²
Summe / Geltungsbereich	ca.	11.366m²

7 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse kann die Grundstücksbildung durch Fortführungsnachweis erfolgen.

8 KOSTEN

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten (Gutachten, Planung, Erschließung) werden von der Gemeinde Schönwald übernommen. Die Erschließungs- und Planungskosten werden auf die zukünftigen Eigentümer umgelegt.

Gemeinde Schönwald

Christian Wörpel
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 Schönwald übereinstimmen.

Schönwald, den

Christian Wörpel
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____

Schönwald, den

Christian Wörpel
Bürgermeister

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)
- 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 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

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 Niederschlagwassers 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 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 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

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° Dachneigung 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 Dreieckgauben 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 Außen-

wand / 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 Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

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 Abtragungen 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. 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.

2.4 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 1,50m, 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.) 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 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.

<u>Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden</u>

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 Niederschlagwasser 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 ortsnah 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).

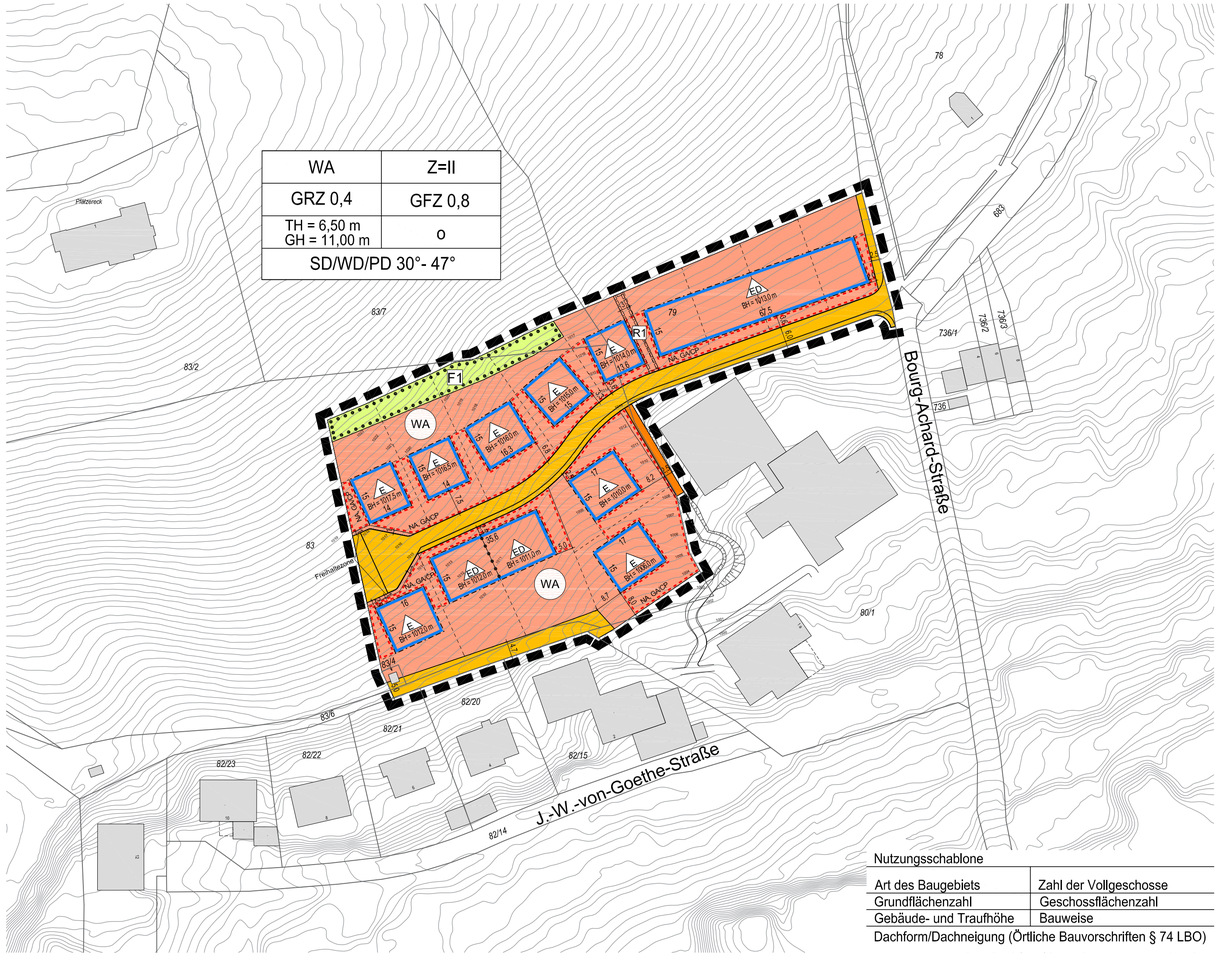
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. 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



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

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
- E — 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)
- R1 — 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)

Vorschriften nach § 74 LBO

- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- PD — Pultdach

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- 100 — bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- 835m — Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü. NHN
- 3,0 — Freihaltezone, die von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten ist.

Gemeinde Schönwald

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Sommerberg"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	26.09.2017
Offenlage	23.03.2018 - 27.04.2018
Satzungsbeschluss	03.07.2018

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

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 _____.

Plandaten

M. 1 / 1000
Im Planformat: 765 x 297 mm

0 — 10 — 20 m — 50 m — 100 m

Planstand: 03.07.2018
Projekt-Nr: S-17-114
Bearbeiter: Lae / Bae
18-07-03 Plan BPL (18-07-13).dwg

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

Bourg-Achard-Straße
J.-W.-von-Goethe-Straße
743 m²
796 m²
878 m²
538 m²
480 m²
519 m²
539 m²
517 m²
816 m²
814 m²
682 m²
887 m²
79/2
79/4
79/5
79/6
79/7
79/8
79/9
79/10
79/11
79/13
79/14
79/15
83/7
83/2
83
78
683
736/1
736/2
736/3
736
80/1
82/20
82/21
82/22
82/23
82/15
82/14
416

Zeichenerklärung

- gepl. Regenwasserkanal
- gepl. HA-Regenwasserkanal
- gepl. Schmutzwasserkanal
- gepl. HA-Schmutzwasserkanal
- gepl. Wasserleitung
- gepl. SE Anschlussleitung DA 160
- gepl. Geländer/Handlauf
- Abbruch bzw. Stilllegung Leitung
- vorh. Regenwasserkanal
- vorh. Schmutzwasserkanal
- vorh. Mischwasserkanal
- vorh. Wasserleitung
- vorh. Gasleitung
- vorh. Stromtrasse
- vorh. Telekomleitung
- gepl. Überflurhydrant
- gepl. WL-Schieber
- gepl. Straßeneinlauf (Meidrain® von Meierguss)
- gepl. Straßenbeleuchtung
- vorh. Überflurhydrant
- vorh. WL-Schieber
- vorh. Straßenbeleuchtung
- vorh. SE

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

GREINER INGENIEURE GMBH
Planungs- und Beratungsgesellschaft für Bauwesen VBI
Adolf-Kolping-Straße 12 78166 Donaueschingen
Tel: 0771/8301-0 Fax: -50 info@greiner-ing.de www.greiner-ing.de

Bauherr: **Gemeinde Schönwald**
Gemeindeverwaltung - Rathaus / 78141 Schönwald

Projekt: **Erschließung Baugebiet Sommerberg**

Planinhalt: **Lageplan** Leitungsplanung

bearbeitet: VR / gezeichnet: JH	Datum:	Projektnummer:	Maßstab:	Plannummer:
	08.10.2018	367014	1 : 250	AL2.01La

Höhensystem	Lagesystem
☒ NHN-Höhensystem 160 DHHN92 (Normalhöhennull)	☐ UTM (ETRS89) Koordinaten
☐ NN-Gebrauchhöhenstatus 130 DHHN12, Horizont 1971 (Normalnull)	☒ Gauß-Krüger-Koordinaten

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor, auch für den Fall der Patenterteilung oder der Gebrauchsmustereintragung. Ohne unsere vorherige Zustimmung darf diese Zeichnung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz und können strafrechtliche Folgen haben.

Datum:	Index:	bearb.:	Änderung:
02.05.2019	a	JH	Kanaltrasse Bourg-Achard-Straße / WL-Umlegung
.	.	.	.
.	.	.	.

Aus den Plänen Dritter übernommene Leitungen und Anlagen sind nur nachrichtlich dargestellt. Wir übernehmen keinerlei Haftung oder Gewähr für Vollständigkeit und aktuellen Stand der Darstellung oder für die exakte Lage von Fremdleitungen/-anlagen in Grundriss und Höhe. Der Ausführende ist verpflichtet, aktuelle Bestandsunterlagen und technische Richtlinien von allen in Frage kommenden Leitungsträgern direkt anzufordern und diese bei der Ausführung zu beachten. Soweit vom Leitungsträger verlangt hat sich der Ausführende von diesem örtlich einweisen zu lassen.

Datei: F:\PRO\3\367\367014\21 CAD_Tiefbau\367014.dwg Layout: AL2.01La Leitungsplanung.LAS FARBFL.ctb

Blattgröße: 1.135 m x 0.594 m = 0.674 m2