

# 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 bis Ende August 2019 abgeschlossen sein. 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 m<sup>2</sup> und knapp 900 m<sup>2</sup> 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. Ein Exemplar des Reservierungsvertrages liegt diesem Exposé bei.

Der Quadratmeterpreis für die Baugrundstücke im Baugebiet „Sommerberg“ wurde auf 145 €/m<sup>2</sup> 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 (m <sup>2</sup> )	Quadratmeter- preis	Grundstücks- preis
Grundstück 79/2	517	145,00 €	74.965,00 €
<b>Grundstück 79/3</b>	<b>Reserviert</b>	<b>Reserviert</b>	<b>Reserviert</b>
Grundstück 79/4	519	145,00 €	75.255,00 €
Grundstück 79/5	480	145,00 €	69.600,00 €
Grundstück 79/6	538	145,00 €	78.010,00 €
Grundstück 79/7	685	145,00 €	99.325,00 €
Grundstück 79/8	878	145,00 €	127.310,00 €
<b>Grundstück 79/9</b>	<b>Reserviert</b>	<b>Reserviert</b>	<b>Reserviert</b>
<b>Grundstück 79/10</b>	<b>Reserviert</b>	<b>Reserviert</b>	<b>Reserviert</b>
Grundstück 79/11	603	145,00 €	87.435,00 €
Grundstück 79/12	682	145,00 €	98.890,00 €
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
- Reservierungsvertrag
- Lageplan mit Höhenangaben

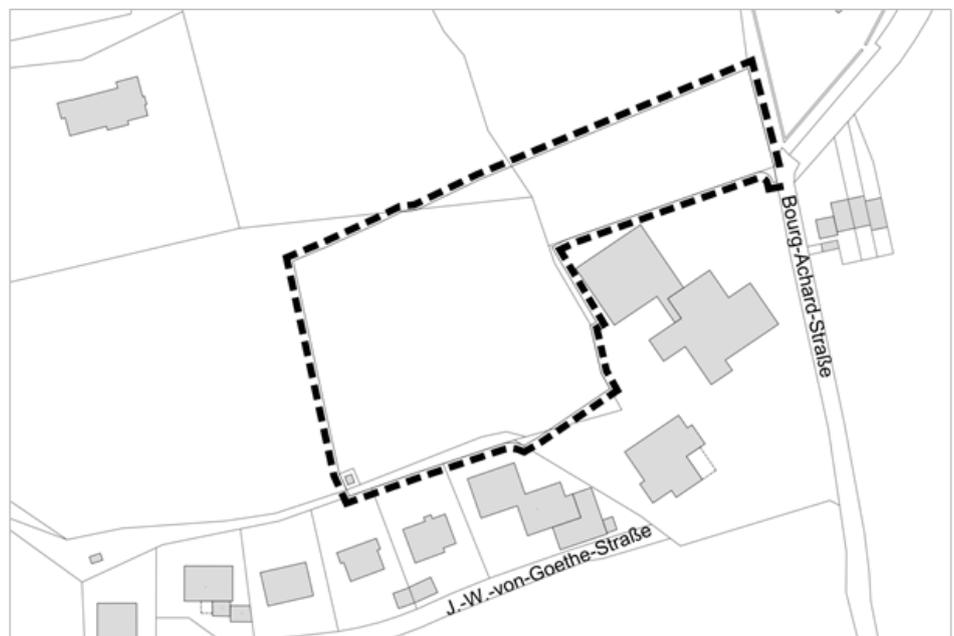


Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften  
„Sommerberg“

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](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## **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 \_\_\_\_\_

- 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 (GBl. 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 \_\_\_\_\_
  - b) textlichem Teil – planungsrechtliche Festsetzungen – vom \_\_\_\_\_
  
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
  - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil vom \_\_\_\_\_
  - b) den örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom \_\_\_\_\_
  
3. Beigefügt ist:
  - a) Begründung vom \_\_\_\_\_
  - b) Umweltbeitrag vom \_\_\_\_\_

## § 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

**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 (GBl. 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (GBl. 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 (0° - 15° Dachneigung) zulässig.
- 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 Gebäudgrundfläche.
- 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.
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> versiegelte Dachfläche ist dazu ein Rückhaltevolumen von mindestens 1,0 m<sup>3</sup> 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.

#### 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](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **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 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.

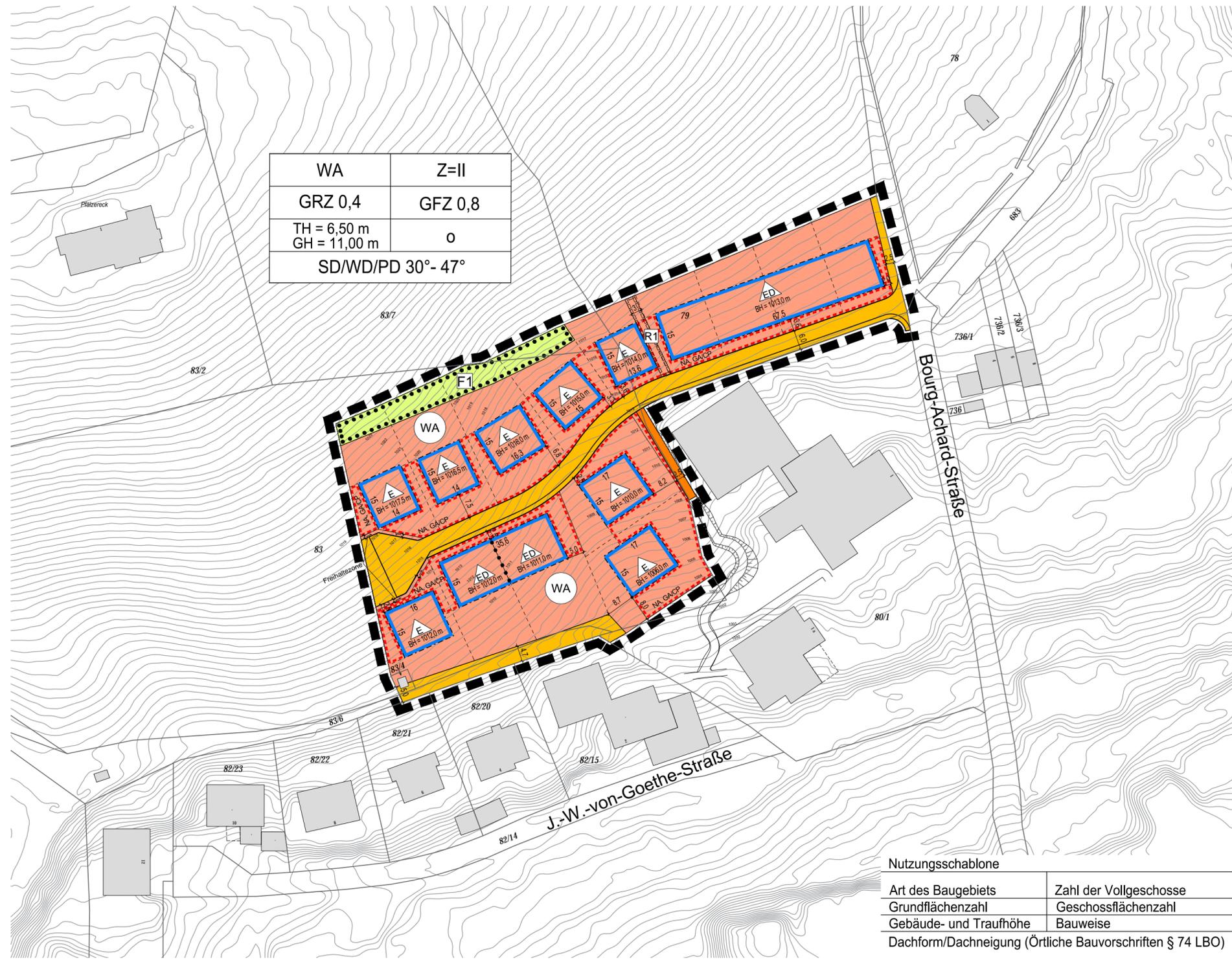
Gemeinde Schönwald

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://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)
- 0 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)
  - 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
  - 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.

# Gemeinde Schönwald



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Sommerberg"

### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	26.09.2017
Offenlage	23.03.2018 - 27.04.2018
Satzungsbeschluss	

**Ausfertigerungsvermerk:**  
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 \_\_\_\_\_

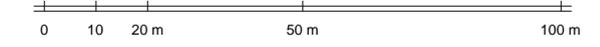
Bürgermeister

**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: 765 x 297 mm



Planstand: 03.07.2018  
Projekt-Nr: S-17-114  
Bearbeiter: Lae / Bae  
18-07-03 Plan BPL (18-06-22).dwg



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



Platzreick

Bourg-Achard-Straße

J.-W.-von-Goethe-Straße

83/7

83/2

83

78

83/8

736/1

736/2

736/3

736

80/1

82/23

82/22

82/21

82/20

82/15

82/14

743 m<sup>2</sup>

796 m<sup>2</sup>

878 m<sup>2</sup>

685 m<sup>2</sup>

538 m<sup>2</sup>

480 m<sup>2</sup>

519 m<sup>2</sup>

539 m<sup>2</sup>

517 m<sup>2</sup>

79/10

79/9

79/8

79/7

79/6

79/5

79/4

79/3

79/2

79/11

79/12

79/13

79/14

79/15

603 m<sup>2</sup>

682 m<sup>2</sup>

814 m<sup>2</sup>

816 m<sup>2</sup>

887 m<sup>2</sup>

# Reservierungsvertrag

## Nr. XX

zwischen  
der Gemeinde Schönwald im Schwarzwald,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Wörpel,  
- nachstehend „Gemeinde“ genannt -

und

Herrn/Frau Vorname, Name, Adresse  
- nachstehend „Grundstückinteressent“ genannt –

wird folgender Reservierungsvertrag geschlossen:

### Präambel

Die Gemeinde Schönwald im Schwarzwald erschließt und vermarktet das Baugebiet „Sommerberg“ mit insgesamt 14 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhausbebauung. Aufgrund der momentanen Erschließung und den Formvorschriften des § 311b des Bürgerlichen Gesetzbuches ist der Abschluss eines notariellen Kaufvertrags derzeit nicht möglich. Zur Planungssicherheit wird folgender Reservierungsvertrag als Vorvertrag geschlossen:

### § 1

#### Gegenstand der Reservierung

- (1) Gegenstand der Reservierung ist der Bauplatz **Nr. XX** zur Größe von ca. **XX m<sup>2</sup>**, welcher durch den Grundstücksinteressenten ausgesucht wurde und hiermit verbindlich reserviert wird.
- (2) Der Bauplatz ist auf dem anliegenden Lageplan rot markiert. Bei der genannten Größe des Baugrundstücks handelt es sich um eine Ca.-Angabe. Die exakte Grundstücksgröße wird erst nach der Endvermessung feststehen. Geringfügige Toleranzen können auftreten und sind durch den Grundstückserwerber hinzunehmen. Veränderungen im Detailzuschnitt sind bis zum Abschluss der Ausbauarbeiten der Straßen und öffentlichen Flächen möglich.

### § 2

#### Zweck des Reservierungsvertrages

- (1) Der Reservierungsvertrag dient zur Absicherung des Anspruches des Grundstücksinteressenten, den oben genannten Bauplatz erwerben zu können.

### **§ 3 Kaufpreis**

- (1) Der Kaufpreis für den Bauplatz beträgt 145 €/m<sup>2</sup>.

### **§ 4 Kosten der Reservierung**

- (1) Die Reservierungsgebühr beträgt 3.000 €  
In Worten: Dreitausend Euro.
- (2) Die Reservierungsgebühr ist binnen zehn Tagen ab Vertragsschluss auf das Konto der Gemeinde Schönwald im Schwarzwald

**IBAN: DE44 6945 0065 0002 0013 03**

**BIC: SOLADES1VSS**

**Verwendungszweck: Debitoren-Nr.**

zu zahlen.

- (3) Die verbindliche Reservierung kommt erst mit der fristgerechten Zahlung der Reservierungsgebühr zustande. Erfolgt die Zahlung verspätet oder gar nicht, gilt der Listenplatz als aufgegeben und das Grundstück steht für nachfolgende Grundstücksinteressenten wieder zur Verfügung.
- (4) Der Zahlungseingang gilt als fristgerecht, wenn die Reservierungsgebühr am 10. auf den Abschluss des Reservierungsvertrags folgenden Tag dem Konto der Gemeinde Schönwald gutgeschrieben worden ist.
- (5) Sofern es zum Vertragsabschluss über den Bauplatz kommt, wird die Reservierungsgebühr mit dem Kaufpreis verrechnet. Andernfalls ist die Reservierungsgebühr als Bearbeitungsgebühr nicht erstattungsfähig. Etwaige Zinsansprüche bleiben unberücksichtigt.

### **§ 5 Übertragung**

- (1) Eine Übertragung des mit diesem Vertrag erworbenen Rechts, ist im Einzelfall an Verwandte 1. Grades und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde möglich. Im Übrigen ist eine Übertragung an Dritte ausgeschlossen.

### **§ 6 Rücktritt**

- (1) Tritt der Grundstücksinteressent von der Reservierung zurück, verzichtet er auf seinen Anspruch auf das reservierte Baugrundstück.
- (2) Im Falle eines Rücktritts gilt der Listenplatz als aufgegeben. Bei einem Rücktritt ist die Reservierungsgebühr nicht erstattungsfähig. Etwaige Zinsansprüche bleiben unberücksichtigt.

Schönwald i. Schwarzwald, den

Schönwald i. Schwarzwald, den

---

Christian Wörpel, Bürgermeister

---

Bauplatzinteressent

