

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 1 von 8

**Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich neu gefasst und die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich neu erlassen. Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften haben für den Deckblattbereich keine Gültigkeit mehr.**

**Für den Deckblattbereich gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen 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 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

##### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 3 BauNVO)**

**1.1.1.1** Im allgemeinen Wohngebiet WA ist die Nutzung nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

**1.1.1.2** Im allgemeinen Wohngebiet WA ist die Nutzung nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

**1.1.1.3** Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

**1.2.1** Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

**1.2.1.1** Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird als maximale Traufhöhe für Gebäude mit Satteldach 9,5 m festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

**1.2.1.2** Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird als maximale Firsthöhe für Gebäude mit Satteldach 12,50 m festgesetzt.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 8

Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

### **1.3 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebengebäude bis 40 m³ und einer Gesamthöhe bis maximal 4,00 m zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und der oberen Dachbegrenzungskante.

### **1.4 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebieten WA wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,50 erhöht.

### **1.5 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die Grundflächenzahl durch KFZ-Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### **1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO und § 6 (1) Nr. 1 LBO)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

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

1.7.1 Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.

1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

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

## **2        ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen:

- 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 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### **2.1        Dächer der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Dächer von Hauptgebäuden nur als Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig.
- 2.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind als Dacheindeckung nur rotbraune bis braune oder/und graue bis anthrazitfarbene Ziegel oder Betondachsteinen zulässig.
- 2.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei jeder Dachneigung zulässig. Diese dürfen die Gebäudehöhe jedoch nicht überschreiten.
- 2.1.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Dachaufbauten wie Gauben nur ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- 2.1.6 Im allgemeinen Wohngebiet sind Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Wiederkehren zulässig. Der Abstand bei diesen Bauteilen zum First muss – vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen.
- 2.1.7 Die Dächer (Satteldächer) von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachneigung aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Ist die Abweichung nicht sichergestellt, so gilt eine Dachneigung von 35°.

### **2.2        Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.2.1 Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig. Diese sind bei einer Dachneigung von 6° bis 45° mit einer rotbraunen bis braunen oder/und grauen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckung zu versehen oder extensiv zu begrünen. Dachneigungen von 0° bis 5° sind nur mit einer extensiven Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

**2.3 Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**2.4 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)**

Pro Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zugelassen. Werden Satellitenantennen an einer Gebäudefläche angebracht, müssen diese den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

**2.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die Kanalisation bzw. Vorflut zur Versickerung zu bringen. Hierzu ist das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der Kanalisation bzw. Vorflut zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> pro 50 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagsbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemesen.

### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde**

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 gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **3.2 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809). Nach § 2 (1) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### **3.2.1 Allgemeine Bestimmungen:**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Wird bei Eingriffen in den Boden oder Rückbaumaßnahmen optisch und/oder geruchlich auffälliges Material angetroffen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die im Rahmen der Baugrunduntersuchung angetroffenen Bereiche mit anthropogenen Beimengen sind hinsichtlich der Menge und der Entsorgung zu erfassen und darzustellen.

Eine geologische Baubegleitung wird –auch für die Straßen- und Leitungsmaßnahmen- empfohlen.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 6 von 8

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist ein Konzept zum Wiedereinbau und zur anderweitigen Verwendung des Oberbodens sowie des Aushubes zu erstellen.

### **3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Oberboden sollte soweit wie möglich wieder eingebaut werden.

### **3.2.3 Regenwassernutzungsanlagen**

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

### **3.3 Löschwasserversorgung**

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs.5) ist eine ausreichende Löschwasserversorgung im Änderungsbereich durch vorhandene Anlagen sicherzustellen.

### **3.4 Rettungswege**

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV - Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) zu berücksichtigen.

### **3.5 Bohrungen**

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

### **3.6 Drainagen**

Die Verlegung von Drainagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

### **3.7 Flächen für die Feuerwehr**

Die Flächen (Stell-, Aufstell- und Bewegungsflächen) sowie die Zu- und Durchfahrten sind gem. der VwV Feuerwehrflächen des Landes Baden-Württemberg sowie der DIN 14090 auszuführen.

### **3.8 Abfallsammelfahrzeuge**

Grundsätzlich muss eine für Beschäftigte und Dritte sichere Abfallsammlung jederzeit möglich sein. Müll darf nach geltenden Vorschriften nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstellplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Es sollte berücksichtigt werden, dass die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter durch den Abfallerzeuger an einer sicher befahrbaren, öffentlichen Straße erfolgen muss, im vorliegenden Fall entlang der Friedrichstraße oder Bahnhofstraße.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 7 von 8

Die Zugänge von der Fahrstraße zu den Müllbehälterstellplätzen und die Standplätze müssen einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen von Müllbehältern standhält. Die Transportwege sind freizuhalten.

Stadt Schönau im Schwarzwald, den

Der Bürgermeister  
Peter Schelshorn

**fsp**.stadtplanung

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

Der Planverfasser

**Pflanzenliste für Pflanzgebote gem. LFU Baden-Württemberg**

**Mindestgrößen zur Festsetzung der Baumgrößen auf Privatflächen:**

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm

**Bäume**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aria	Mehlbeere
Ulmus glabra	Bergulme

**Obstbaumarten**

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weiß e Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyrauster- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirt- le)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)