

**ENTWURF**

**Stadt Bonndorf im Schwarzwald,  
Gemarkung Bonndorf**

**PLANUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan mit  
Vorhaben- und Erschließungsplan

**„Waldfrieden“,**

**Gemarkung Bonndorf**

-im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB-

Die Ergänzungssatzung, rechtskräftig seit 08.07.1993, tritt mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Waldfrieden“ im Überschneidungsbereich außer Kraft.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>A.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>B.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
1.	Art der baulichen Nutzung	2
2.	Maß der baulichen Nutzung	2
3.	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten	3
4.	Bauweise/ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
5.	Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten und Flächen für Nebenanlagen	4
6.	Flächen, die von einer Bebauung und anderen Nutzung freizuhalten sind und Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet sind	5
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzfestsetzungen	6
8.	Herstellen von Verkehrsflächen	6
<b>C.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise</b>	
1.	Besondere Vorkehrungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen durch geogene Metalle (Arsen, Blei und Kupfer)	6
2.	Denkmalschutz	7
	Anlage 1: LABO-Liste	9

## **A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 06. März 2018 (GBl. S. 65, 73).

## **B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 BauGB und 1 – 23 BauNVO)**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 1 - 15 BauNVO)**

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Baugebiet (Planbereich 1 und 2) „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 16 – 21 a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag (zeichnerischer Teil) festgesetzt durch die

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

#### **2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 Abs. 1 und 19 BauNVO)**

Planbereich 1:

Der zulässige Höchstwert der Grundflächenzahl ist im Planbereich 1 festgesetzt auf GRZ = 0,4.

Planbereich 2:

Der zulässige Höchstwert der Grundflächenzahl ist im Planbereich 2 festgesetzt auf GRZ = 0,6.

## **2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 17 Abs. 1 und 20 BauNVO)**

Planbereich 1:

Die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl ist im Planbereich 1 festgelegt auf GFZ = 0,8.

Planbereich 2:

Die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl ist im Planbereich 2 festgelegt auf GFZ = 1,2.

## **2.3. Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. 20 Abs. 1 BauNVO)**

Planbereich 1:

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Planbereich 1 auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Planbereich 2:

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Planbereich 2 auf drei Vollgeschosse festgesetzt.

## **2.4. Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil als verbindlicher max. Wert für jedes Grundstück auf NN festgesetzt. Bezugspunkt für die EFH ist der Rohfußboden. Bei versetzten Geschossen gilt die Festsetzung für die untere EFH.

Planbereich 1:

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist ausgehend von der jeweiligen EFH festgesetzt auf FH = max. 9,15 m.

Planbereich 2:

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist ausgehend von der jeweiligen EFH festgesetzt auf FH = max. 12,50 m.

## **3. Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Planbereich 1:

Festgesetzt ist:

- je Einzelwohnhaus max. zwei Wohneinheiten
- je Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten.

Planbereich 2:

Für den Planbereich 2 wird keine Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten festgesetzt.

**4. Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 – 23 BauNVO)**

**4.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Siehe Planeintrag. Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Planbereich 1:

Die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäuser ist auf jedem Baugrundstück möglich. Pro Baugrundstück ist jedoch nur ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus zulässig. Eine Hausgruppe ist unzulässig.

Planbereich 2:

Die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäuser ist zulässig.

**4.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

**5. Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten und Flächen für Nebenanlagen**

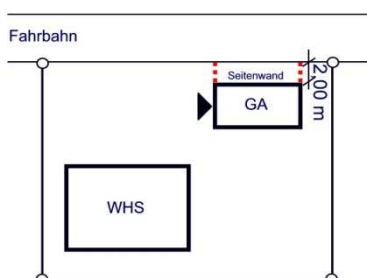
**5.1. Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**Festgesetzt ist:**

- (1) Garagen sind in einem Bereich von 2 m zur Fahrbahn unzulässig und müssen einen Abstand von mindestens 5 m einhalten, gemessen in der Verlängerung der zur Fahrbahn nächstgelegenen Seitenwand.

Beispiele:

Abs. 1 Halbsatz 1





(2) Überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von 2 m zur Fahrbahn einhalten. Die Seitenwände müssen in einem Abstand von 3 m zur Fahrbahn offen gehalten werden.

(3) Nicht überdachte Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Mit einer Ausnahme, Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zum Fahrbahnrand einhalten.

## 5.2. Flächen für Nebenanlagen (§§ 14 BauNVO i.V.m. 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Ziffern 6. und 7. der planungsrechtlichen Festsetzungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. *Nebenanlagen haben einen Mindestabstand von 0,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.*

## 6. Flächen, die von einer Bebauung und anderen Nutzung freizuhalten sind und Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 21 BauGB)

### 6.1. Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

An den Straßeneinmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und sonstigen baulichen Anlagen, Einrichtungen, Stellplätzen und Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

### 6.2. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Rechte gelten zugunsten der Stadt Bonndorf im Schwarzwald zur Einlegung und Unterhaltung einer Kanalisation. Sie dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Abweichungen hiervon können im Einzelfall mit der Zustimmung der Stadt Bonndorf zugelassen werden.

### **6.3. Schalt- und Verteilerschränke/ Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Schalt – und Verteilerschränke sind gem. den „Allgemeinen Versorgungsbedingungen“ auf den Grundstücken zu dulden. Sie sind jederzeit zugänglich zu halten.

Dies gilt für Standorte von Straßenlaternen und Hydranten entsprechend.

## **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

### **7.1. Boden- / Grundwasserschutz**

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

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

*Pro Baugrundstück ist ein heimischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.*

## **8. Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßen- und Wegekörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m (Hinterbeton für Randeinfassungen), sowie das Einlegen von Straßenbeleuchtungskabel zu dulden.

## **C. Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1. Besondere Vorkehrungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen durch geogene Metalle**

#### **1.1. Ausweisung von Kinderspielflächen**

Bisher ist die Einrichtung eines Spielplatzes im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Sollte zukünftig jedoch ein Spielplatz ausgewiesen werden, sind evtl. weitere,

grundstücksbezogene Untersuchungen sowie bestimmte Sicherheitsmaßnahmen einzuplanen, wie z.B. ein Bodenaustausch bis 35 cm Tiefe oder eine entsprechend starke Überdeckung mit unbelastetem Boden. Die Maßnahmen bei der Planung eines Kinderspielplatzes sind im Hinblick auf den Bodenschutz mit der zuständigen Fachbehörde im Landratsamt Waldshut abzustimmen.

## 1.2. **Behandlung von Ernteerträgen im Baugebiet**

Aus Vorsorgegründen soll die Bleiaufnahme in den menschlichen Körper so gering wie möglich gehalten werden. Es wird deshalb generell empfohlen, Gemüse, Salate und bodennahes Obst gründlich zu waschen bzw. zu putzen. Nach Gartenarbeit und Kontakt der Hände mit Erde sollen die Hände gründlich gewaschen werden. Vom Anbau und Verzehr dort angebauter Nutzpflanzen mit hohem und mäßig hohem Anreicherungsvermögen für Blei nach der beigefügten LABO-Liste (Anlage 1) wird abgeraten. Insbesondere sollten Schwangere, Säuglinge und Kinder bis zum Alter von 6 Jahren diese im betroffenen Gebiet geernteten Lebensmittel nicht verzehren.

## 1.3. **Behandlung und Entsorgung von Bodenaushub**

*Hier wird auf den beigefügten Bericht der GEOSOND Dr. Koenig GmbH vom 31.01.2019 mit ergänzenden Untersuchungen zum Oberboden verwiesen.*

### ***Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub:***

- *Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).*
- *Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren werden, ist dies ohne vorherige Untersuchung des Bodens nur zulässig, wenn der Erdaushub auf die Erdaushubdeponie (DK0) des Landkreises Waldshut in Münchingen verbracht wird.*
- *Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren und soll nicht auf die genannte Erdaushubdeponie (DK0) verbracht werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.*

## 2. **Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(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.

Bonndorf i. Schw., *28.02.2019*

Scharf, Bürgermeister

*- Änderungen zum Aufstellungsbeschluss*

## Anlage 1: LABO-Liste

LABO-Liste „Relatives Anreicherungsvermögen verschiedener Nutzpflanzenarten“ für best. Schwermetalle (1998)  
(kursiv = unsicher)

Anreicherungsvermögen	Cadmium	Blei	Thallium
<b>hoch</b>	Endivie	Endivie	Grünkohl
	Lollo rosso	Lollo rosso	Grünraps
<b>mäßig</b>	Mangold	<i>Blumenkohl</i>	Broccoli
	Sellerie	Broccoli	Mangold
	Spinat	<i>Chinakohl</i>	Radies/Rettich
	Weizen	Feldsalat	Rote Bete
	Zuckerrübenblatt	Gerste	<i>Schwarzwurzel</i>
	<i>Blumenkohl</i>	Grünkohl	<i>Sellerie</i>
	Broccoli	Hafer	Spinat
	<i>Chinakohl</i>	Kohlrabi	<i>Wirsing</i>
	Grünkohl	Kopfsalat	
	Hafer	Mangold	<i>Blumenkohl</i>
	Möhren	Möhren	Buschbohne
	Porree	Porree	<i>Chinakohl</i>
	<i>Rote Bete</i>	Radies/Rettich	Endivie
	Kopfsalat	Roggen	Erbse
<i>Schwarzwurzel</i>	<i>Rosenkohl</i>	Gurke	
<b>niedrig</b>	Buschbohne	<i>Rote Bete</i>	<i>Kohlrabi</i>
	Erbse	Rotkohl	Kürbis
	Feldsalat	<i>Schwarzwurzel</i>	Möhren
	Gerste	Sellerie	Paprika
	<i>Gurke</i>	Spinat	<i>Porree</i>
	Kartoffeln	<i>Spitzkohl</i>	<i>Rosenkohl</i>
	Kohlrabi	Weißkohl	Rotkohl
	Kürbis	Weizen	Salat
	Paprika	<i>Wirsing</i>	<i>Spitzkohl</i>
	Radies/Rettich	Zwiebel	Stangenbohne
	Roggen		Tomate
	<i>Rosenkohl</i>	Buschbohne	<i>Weißkohl</i>
	Rotkohl	Erbse	Zucchini
	<i>Spitzkohl</i>	Gurke	Zwiebel
	Stangenbohne	Kartoffeln	
	Tomate	Stangenbohne	
	Weißkohl	Tomate	
	<i>Wirsing</i>	Zucchini	
	Zucchini		
	Zwiebel		

<sup>1</sup> Aus: LABO, Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz: Eckpunkte zur Gefahrenbeurteilung des Wirkungspfad des Bodenverunreinigungen/Altlasten-Pflanze. In: Rosenkranz, D.; Einsele, G.; Bachmann, G.; Harreß, H.-M. (Hrsg.): Handbuch Bodenschutz, Kz. 9009, Tabelle A 1.