

ENTWURF

**Stadt Bonndorf im Schwarzwald,
Gemarkung Bonndorf**

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan

„Mittlishardt IV“,

Gemarkung Bonndorf

Der Bebauungsplan „Mittlishardt II, 2. BA“, rechtskräftig seit 10.11.2011, tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Mittlishardt IV“ im Überschneidungsbereich außer Kraft.

Inhaltsverzeichnis

Ziffer	Inhalt	Seite
A.	Rechtsgrundlagen	2
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	3
3.	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten	4
4.	Bauweise/ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
5.	Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten und Flächen für Nebenanlagen	5
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	6
7.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1a BauGB)	7
8.	Herstellen von Verkehrsflächen	8
C.	Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise	
1.	Besondere Vorkehrungen, hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen durch geogene Metalle (Arsen, Blei und Kupfer)	8
2.	Denkmalschutz	8

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 – 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. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
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. 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) und das Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und –Altlastengesetz – LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247).
6. Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).
7. Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz – NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Januar 1996 (GBl. S. 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65).
8. Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 441).
9. Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2014 (GBl. S. 686).
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).
11. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

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 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

1.1 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes:
Für den Betrieb eines Beherbergungsgewerbes dürfen max. 30 % der festgesetzten GRZ und GFZ in Anspruch genommen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gegenüber der Hauptnutzung „Wohnen“ als untergeordnete Nutzung anzusehen.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

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)

Der zulässige Höchstwert der Grundflächenzahl ist im gesamten Baugebiet festgesetzt auf GRZ = 0,4.

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

Die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl ist im gesamten Baugebiet festgelegt auf GFZ = 0,8.

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

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Geschoss zulässig, wenn:

- es sich hierbei um Dachräume oder Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind (detaillierte Erläuterung siehe Ziffer 6.2.1 der Begründung zum Bebauungsplan) und
- die festgesetzte max. Geschossflächenzahl gem. Ziffer 2.2., sowie die maximale Gebäudehöhe gem. Ziffer 2.4. der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht überschritten werden.

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.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist ausgehend von der jeweiligen EFH festgesetzt auf FH = max. 9,50 m.

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

Festgesetzt ist:

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

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.

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

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 (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 14 i.V.m. 23 Abs. 5 BauNVO)

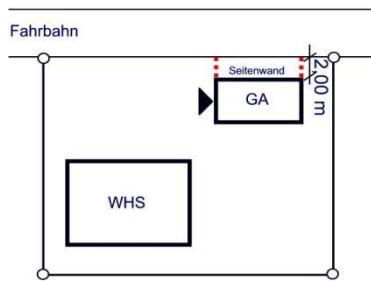
5.1. Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festgesetzt ist:

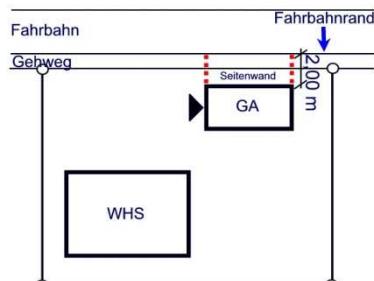
- (1) Garagen sind in einem Bereich von 2 m zur Fahrbahn unzulässig und müssen einen Abstand von mindestens 5 m einhalten, gemessen in der Verlängerung der zur Fahrbahn nächstgelegenen Seitenwand.

Beispiele:

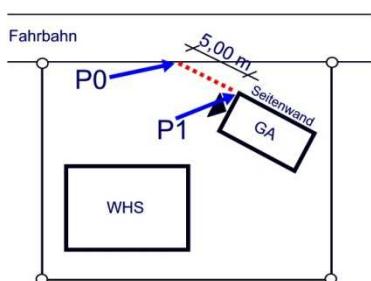
Abs. 1 Halbsatz 1



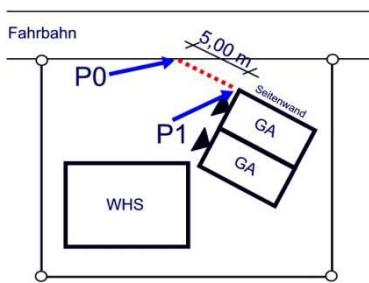
Abs. 1 Halbsatz 1



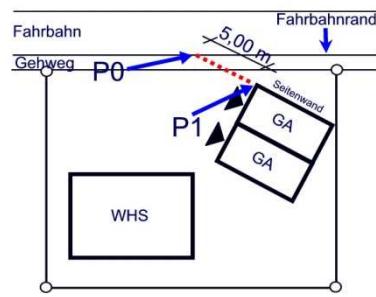
Abs. 1 Halbsatz 2



Abs. 1 Halbsatz 2



Abs. 1 Halbsatz 2



- (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 Ziffer 6. 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 frezuhalten 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, 15, 18 a) 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, frezuhalten.

6.2. Flächen für private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil als private Grünfläche dargestellte Fläche ist von jeglicher Bebauung frezuhalten.

Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung frezuhalten. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Kompost) ist verboten. Befestigung und Versiegelung durch Wege oder Plätze ist ebenfalls nicht erlaubt.

6.3. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 18 a) BauGB)

Die im zeichnerischen Teil als landwirtschaftliche dargestellte Fläche dient weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung und ist daher von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

7.1. Boden-/ und 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)

Im Bebauungsplangebiet sind insgesamt 36 heimische, standortgerechte kleine Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzstandorte entlang der Straßen und der nördlichen Bebauungsplangrenze sind festgesetzt, können jedoch um 3 m verschoben werden. Die restlichen Standorte sind frei wählbar.

7.3 Ersatzmaßnahmen

7.3.1 Ersatzmaßnahme E1 (Flst. Nr. 109, Gemarkung Wellendingen)

Entwicklung einer Fettwiese zu einer montanen Magerwiese

7.3.2 Ersatzmaßnahme E2 (Flst. Nr. 684, Gemarkung Brunnadern)

Aufwertung eines Tannen-Fichtenwaldes zu einem artenreichen Tannenmischwald

7.3.4 Ersatzmaßnahme E3 (Flst. Nr. 419, Gemarkung Dillendorf)

Entwicklung einer artenarmen Magerwiese durch Aushagerung zu einer montanen Magerwiese

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 (Arsen, Blei und Kupfer)

Die Gutachten für die Bodenuntersuchungen befinden sich derzeit in Bearbeitung.

2. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84 – Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599) abzustimmen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

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 Werktagen 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., 31. Mai 2021

Scharf, Bürgermeister