

**Stadt Bonndorf im Schwarzwald,  
Ortsteil Dillendorf**

**PLANUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan

**„Unter dem Friedhof“,**

Gemarkung Dillendorf

-im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB-

# 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	3
5.	Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten und Flächen für Nebenanlagen	3
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	4
7.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzfestsetzungen	5
8.	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG – private Lärmschutzmaßnahme	6
9.	Herstellen von Verkehrsflächen	6
<b>C.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise</b>	
1.	Besondere Vorkehrungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen, durch geogene Metalle (Arsen und Blei)	6
2.	Denkmalschutz	7

## **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. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

## **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.

### **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 wird auf zwei 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.

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

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

Festgesetzt ist:

- je Einzelwohnhaus max. zwei 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 Hausgruppe 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**

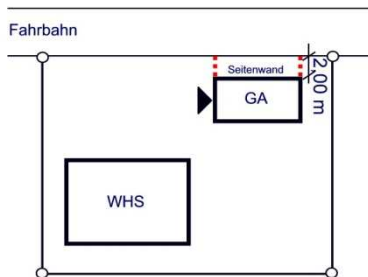
### **5.1. Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

### Festgesetzt ist:

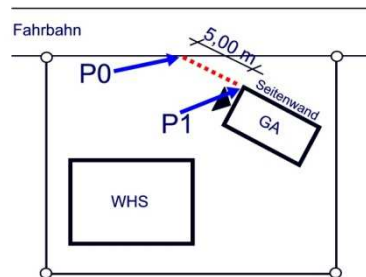
- (1) Garagen sind in einem Bereich von 2 m zur Fahrbahn unzulässig und müssen einen Abstand von mindestens 5 m einhalten, gemessen in der Verlängerung der zur Fahrbahn nächstgelegenen Seitenwand.

### Beispiele:

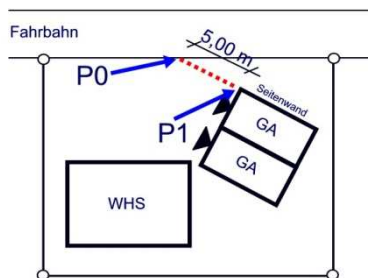
Abs. 1 Halbsatz 1



Abs. 1 Halbsatz 1



Abs. 1 Halbsatz 2



- (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.

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

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Ziffer 6. und 7. der planungsrechtlichen Festsetzungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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. Flächen und 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. Private Grünfläche**

Gem. Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

Bepflanzungen (Obstbäume, Laubbäume und ungeschnittene, standortgerechte Hecken) sowie extensive Grünlandpflege sind zulässig.

Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stützmauern sind auf diesen Flächen unzulässig. Einfriedungen, ausgenommen massive Mauern und Gabionen, sind zulässig.

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

An den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Baumstandorten, die den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden können, ist ein heimischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

### **8. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) – private Lärmschutzmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, Abs. 6 BauGB)**

Für Bauplatz Nr. 5 wird für den nördlichen Bereich folgende Festsetzung getroffen:

Sollte sich der Grundstückseigentümer durch den bestehenden Reifenservice auf Flst. Nrn. 19 und 21 beeinträchtigt fühlen, kann er Lärmschutzmaßnahmen aller Art im Bereich des Schutzstreifens vornehmen. Von Seiten der Stadt Bonndorf werden keine Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen.

Bei der Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen sind die Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg zu beachten.

Wir empfehlen mit einer Lärmschutzmaßnahme einen Mindestabstand zum Fahrbahnrand der K 6513 von 15 m.

### **9. 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 und Blei)**

##### **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**

Um die Aufnahme von Arsen in den menschlichen Körper so gering wie möglich zu halten, sollte vorsorglich alles Obst und Gemüse, das im Baugebiet geerntet wird, vor dem Verzehr gründlich gewaschen werden.

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

Im Bereich des Baugebiets fand bisher keine altlastenrelevante Nutzung statt. Außerdem wurden im Baugebiet keine künstlichen Auffüllungen festgestellt.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen sind im gesamten Baugebiet abfalltechnisch relevante, natürliche Arsengehalte über dem Z0-Wert vorhanden. Aufgrund des erhöhten Arsengehalts über 15 mg/kg ist das Bodenmaterial im günstigen Fall in die Qualitätsstufe Z1.1 einzuordnen. Überwiegend jedoch ist das Bodenmaterial aufgrund von Arsengehalten über 45 mg/kg in die Qualitätsstufe Z2 einzuordnen (9 von 10 Proben).

Der Oberboden bis 0,3 m Tiefe sollte bei einem Bodenaushub vom Unterboden separiert werden. Eine Verwertung des Oberbodenmaterials außerhalb des Baugebiets ist nur in Gebieten mit ebenfalls geogen erhöhten Arsengehalten und nur mit Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde möglich (Verschlechterungsverbot). Bei einer Verwertung des Oberbodenmaterials als Rekultivierungsschicht auf einer Abfalldeponie sind die Anforderungen der jeweiligen Deponie ausschlaggebend.

Bodenaushub aus dem Unterboden bzw. Untergrund kann ohne weitere Untersuchungen auf einer Deponie der Klasse 0 (DK 0) entsorgt werden. Der private Erdaushub im Baugebiet soll auf die Erdaushubdeponie (DK 0) des Landratsamtes Waldshut in Münchingen und der kommunale Erdaushub im Baugebiet soll auf die Erdaushubdeponie (DK 0) „Dillendorfer Säge“ der Stadt Bonndorf verbracht werden. Falls eine anderweitige Entsorgung von Bodenaushub angestrebt wird, sollte der Aushub getrennt nach Einzelgrundstücken auf Arsen im Königswasseraufschluss und im Eluat analysiert werden.

Der Wiedereinbau von Bodenaushub innerhalb des Baugebiets bzw. im betreffenden Baugrundstück ist ebenfalls möglich. Dabei sollte bei einem evtl. Wiedereinbau im Bereich einer Kinderspielfläche vorsorglich eine 35 cm starke Überdeckung mit unbelastetem Boden erfolgen (siehe 1.1.). Es sollte angestrebt werden, möglichst viel Bodenaushub, der bei der Bebauung des Baugebiets anfallen wird, im jeweiligen Baugrundstück wieder einzubauen.

## **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.

Im Plangebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

**Tillostraße (Flst. Nr. 720):** Wegkreuz, Sockel gequadert bearbeiteter Granit, Kreuzstamm und Corpus in Susseisen, Anfang 20. Jahrhundert.

Dieses wurde im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Bonndorf i. Schw., 18. Februar 2019

Scharf, Bürgermeister