

Gemeinde Schonach im Schwarzwald

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Wohngebiet „Höfleberg“



Textteil, Stand 30.09.2025

Gemeinde Schonach im Schwarzwald

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Wohngebiet „Höfleberg“

Auftraggeber:

Gemeinde Schonach im Schwarzwald
Herr Bürgermeister Jörg Frey
Hauptstraße 21
78136 Schonach
Tel. +49 7722 96481-0

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2172
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de
Dipl.-Ing. Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, den 30.09.2025

Inhalt

A.	Rechtsgrundlagen	3
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	4
2.2	Zahl der Vollgeschosse	4
2.3	Höhe der baulichen Anlagen	4
2.4	Bezugshöhen	5
3.	Bauweise.....	6
4.	Stellung der baulichen Anlagen	6
5.	Überbaubare Grundstücksflächen	6
6.	Flächen für Nebenanlagen	6
7.	Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze	7
8.	Öffentliche Verkehrsflächen	7
9.	Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	7
10.	Private Grünflächen.....	7
11.	Flächen für Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung, für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses	8
11.1	Ableitung von abfließendem Hangwasser von außerhalb	8
11.2	Niederschlagswasserrückhaltung zur Biotopspeisung.....	8
12.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
12.1	Getrennte Niederschlagswasserableitung	8
12.2	Niederschlagswasserrückhaltung auf Privatgrundstücken	9
12.3	Wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen	9
12.4	Beschichtete Dacheindeckung	9
12.5	Schichtenwasser auf den Baugrundstücken.....	9
12.6	Sicherung der Wasserzufuhr zum Biotop	9
12.7	Sicherung der angrenzenden Biotopflächen.....	10
12.8	Wiederherstellung von Böden nach dem Baustellenbetrieb	10
12.9	Wiederverwendung von abgeschobenem Ober- und Unterboden.....	10
12.10	Maßnahmen zum Erhalt der Biotopvegetation.....	10
13.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	11
13.1	Anpflanzungen auf Baugrundstücken.....	11
13.2	Anpflanzungen auf der Fläche für die Landwirtschaft östlich Höflebergweg.....	11
14.	Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	11
14.1	Erhalt des Bestandsbaums.....	11

C.	Örtliche Bauvorschriften	12
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	12
1.1	Außenwandflächen.....	12
1.2	Dachformen und Dachdeckung	12
1.3	Dachaufbauten	12
2.	Werbeanlagen	14
3.	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	14
3.1	Unbebaute Grundstücksflächen	14
3.2	Aufschüttungen, Abgrabungen	14
3.3	Nebenflächen	14
4.	Einfriedungen, Stützmauern	15
5.	Beschränkung von Außenantennen	15
6.	Freileitungen.....	15
7.	Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	15
D.	Nachrichtliche Übernahmen.....	16
1.	Pflichten der Eigentümer	16
2.	Bodenschutz.....	16
3.	Denkmalschutz.....	17
4.	Niederschlagswasserbeseitigung	17
5.	Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen.....	17
E.	Hinweise.....	19
1.	Allgemeine Angaben zum Hochbau	19
2.	Geotechnik	20
3.	Grundwasserschutz.....	20
4.	Versickerungsfähigkeit des Bodens	21
5.	Wild abfließendes Niederschlagswasser, Grundwasser.....	21
6.	Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	22
7.	Schutz des Mutterbodens.....	22
8.	Geruch und Geräusche	22
9.	Externe Kompensationsmaßnahmen	22
10.	Monitoring.....	24
11.	Artenschutzmaßnahmen	25
12.	Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz	25
13.	Baurechtliche Abstimmung	25
14.	Nachbarrecht.....	26
15.	Bereithaltung von DIN-Vorschriften	26
F.	Aufstellung und Ausfertigung.....	27

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg - GemO - in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. S. 98).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Höfleberg“ mit örtlichen Bauvorschriften werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehen.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet - gemäß Planteil des Bebauungsplans bestehend aus den Teilgebietsflächen WA 1 bis WA 5 - dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels der maximalen Grundflächenzahl, der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Traufhöhe der baulichen Anlagen gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Traufhöhe

Die Traufhöhen (TH_{max}) gemäß Planeinschrieb gelten als Höchstmaß. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Bezugshöhe und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

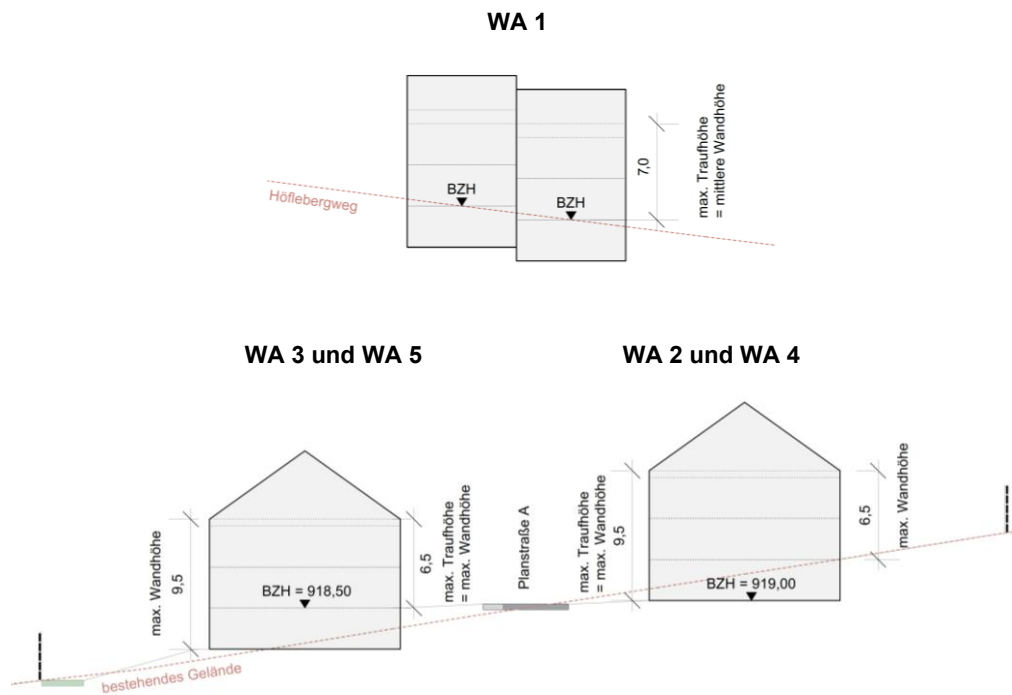
Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen zwischen künftigem Gelände und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut darf folgende Maße auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten:

Teilgebietsfläche WA 1: im Mittel der Gebäudelänge max. 7,0 m

Teilgebietsflächen WA 2 bis WA 5: bergseits max. 6,50 m, talseits max. 9,50 m

Die nachfolgende schematische Darstellung dient der beispielhaften Veranschaulichung der Höhenfestsetzungen:



Anlagen für regenerative Energien

Anlagen für regenerative Energien sind von den maximal festgesetzten Höhenbegrenzungen ausgenommen.

2.4 Bezugshöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine im Plan festgesetzte Bezugshöhe über Normalhöhen-null (NHN) bezogen. Eine Bindung an die Erdgeschossfußbodenhöhe besteht nicht.

Werden Grundstücke abweichend von den unverbindlich geplanten Grundstücksgrenzen gemäß Planeinschrieb geteilt oder zusammengefasst, sind die Bezugshöhen auf Basis der festgesetzten Bezugshöhen sowie der geplanten Straßenhöhen an den Gebäudemittelpunkten zu interpolieren. Bei entsprechendem Geländeverlauf können sie für Doppelhäuser gestaffelt werden.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Es gilt die offene Bauweise (o).

Teilgebietsflächen WA 1 bis WA 3: Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Teilgebietsflächen WA 4 und WA 5: Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Die Hauptfistrichtung ist gemäß Planeinschrieb parallel zum angrenzenden Straßenverlauf auszurichten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen bis zu einer Tiefe von 2,00 m sowie mit Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO ist zulässig.

Pro Grundstück ist die Errichtung einer Terrassenüberdachung bis zu 20 m² Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese hat einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 m einzuhalten.

6. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Pro Grundstück sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, in Summe mit einem Brutto-Rauminhalt von 40 m³ auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, ist ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 m einzuhalten.

Flächen für Abfallbehälter haben einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 1,00 m einzuhalten.

7. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO und § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite entlang öffentlicher Verkehrsflächen oder öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung errichtet werden, müssen einschließlich Dachüberstand zu diesen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb der ausgewiesenen Garagenbaufenster zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen zu diesen einen Mindestabstand von 7,00 m einhalten.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Planteil des Bebauungsplans sind festgesetzt:

- Verkehrsfläche, die Aufteilung von Straße und Gehweg im Planteil ist unverbindlich.
- Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg
- Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

9. Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Planteil am nördlichen Rand der Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der landwirtschaftlichen Anlieger zu belasten.

Die im Planteil am westlichen Rand der Teilgebietsflächen WA 1 (Teilstück) und WA 5 festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und der Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten.

10. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Planteil des Bebauungsplans sind private Grünflächen am südlichen Gebietsrand für die Anlage eines Erdwalls mit Mulde (M1) und am nördlichen Gebietsrand für die Anlage einer Versickerungsmulde (M2) festgesetzt.

11. Flächen für Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung, für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

11.1 Ableitung von abfließendem Hangwasser von außerhalb

Anlage eines Erdwalls mit Mulde (M1)

Auf der Fläche M1 am südlichen Gebietsrand ist im Zuge der Baugebieterschließung ein Erdwall mit Mulde zum Abfangen und Ableiten des abfließenden Hangwassers einheitlich herzustellen. Das Wasser ist über einen Muldeneinlauf dem Regenwasserkanal in der Planstraße A zuzuführen.

Die Fläche ist durch die Ansaat von gebietsheimischem Saatgut aus dem Produktionsraum 6 / Ursprungsgebiet 10 für Magerwiesen oder Glatthaferwiesen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Zweimal im Jahr ist die Fläche zu mähen. Das Mähgut sowie vorhandener Laubeintrag, Unrat und Abfall sind abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

11.2 Niederschlagswasserrückhaltung zur Biotopspeisung

Anlage einer Versickerungsmulde (M2)

Auf der Fläche M2 ist im Zuge der Erschließungsmaßnahme eine offene Versickerungsmulde mit darunterliegender Kiesrigole herzustellen.

Die Versickerungsmulde ist durch die Ansaat von gebietsheimischem Saatgut aus dem Produktionsraum 6 / Ursprungsgebiet 10 für Magerwiesen oder Glatthaferwiesen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Zweimal im Jahr ist die Fläche zu mähen. Das Mähgut sowie vorhandener Laubeintrag, Unrat und Abfall sind abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Getrennte Niederschlagswasserableitung

Das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser abzuleiten.

12.2 Niederschlagswasserrückhaltung auf Privatgrundstücken

Auf allen Baugrundstücken sind Retentionszisternen mit einem Retentionsvolumen von mindestens 3 m³ und einem Drosselabfluss von 0,15 l/s vorzuhalten.

Retentionszisternen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser von Dachflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Ab- und Notüberläufe der Retentionszisternen der Baugrundstücke innerhalb der Teilgebietsflächen WA 1, WA 3 und WA 5 sind der Versickerungsmulde innerhalb der Fläche für Maßnahme M2 oberflächlich zuzuleiten.

Die Ab- und Notüberläufe der Retentionszisternen der Baugrundstücke innerhalb der Teilgebietsflächen WA 2 und WA 4 sind an den Regenwasserkanal in der Planstraße A anzuschließen.

12.3 Wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen

Offene Stellplätze sowie Zu- und Abfahrten sind - soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegen sprechen - versickerungsoffen (z. B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Dränpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundenem Belag) herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

12.4 Beschichtete Dacheindeckung

Mit Bauteilen aus Kupfer, Zink und Blei gedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn die Bauteile beschichtet oder in vergleichbarer Weise vor dem Austrag von Metallen oder Oxiden geschützt sind.

12.5 Schichtenwasser auf den Baugrundstücken

Etwaiges Schichtenwasser darf nicht abgeleitet werden, sondern ist vor Ort auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

12.6 Sicherung der Wasserzufuhr zum Biotop

Es ist sicherzustellen, dass der Zufluss von Hangschichtwasser zum Quellbereich in dem nördlich angrenzenden Biotop durch die Baumaßnahmen nicht wesentlich vermindert wird.

12.7 Sicherung der angrenzenden Biotopflächen

Die an die künftigen Baugrundstücke angrenzenden Biotopflächen, Berg-Mähwiesen und Kompensationsflächen dürfen nicht durch die Baumaßnahmen genutzt oder beeinträchtigt werden. Daher dürfen Baumaterialien, Bauaushub etc. nur östlich der Bauflächen gelagert werden. Eine Befahrung zu den Baugrundstücken ist ebenfalls nur über den östlich angrenzenden Bereich vom Höflebergweg her zulässig.

12.8 Wiederherstellung von Böden nach dem Baustellenbetrieb

Durch den Baustellenbetrieb verdichtete nicht bebaute Böden auf den Baugrundstücken sind fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren und mit mindestens 20 cm humosem Oberboden anzudecken.

12.9 Wiederverwendung von abgeschobenem Ober- und Unterboden

Abgeschobener Ober- und Unterboden ist getrennt zu lagern und einer geeigneten Wiederverwendung zuzuführen.

12.10 Maßnahmen zum Erhalt der Biotopvegetation

Die Vegetation des geschützten Biotops ist zusammen mit der Vegetation auf der umgebenden Fläche für die Landwirtschaft im Norden zu erhalten und zu pflegen.

Die Pflege ist in Form einer zweimaligen Mahd pro Jahr oder einer extensiven Beweidung durchzuführen.

Die Mahd ist im Abstand von mindestens 8 Wochen mit einer Mahd des ersten Aufwuchses zur traditionellen Heuerntezeit, in der Regel nicht vor Mitte/Ende Juni (je nach jährlich wechselnden Witterungsverlauf) durchzuführen, das Mähgut ist abzuräumen.

Die extensive Beweidung kann durch Schafe, Ziegen, Rinder oder robuste Pferderassen mit einer Besatzdichte von 0,3–1 GVE/ha über einen möglichst langen Zeitraum ohne Zufütterung erfolgen. Eine nächtliche Pferchung von Schafen muss ggf. außerhalb der Fläche erfolgen.

Bei einer aufkommenden Verbuschung ist die Beweidung kurzfristig zu intensivieren.

13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

13.1 Anpflanzungen auf Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 standortheimischer Laubbaum nachfolgend aufgeführter Arten mit einem Stammumfang von 10-12 cm oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Standortheimische Laubbäume zum Anpflanzen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix fragilis	Bruchweide
Salix rubens	Fahl-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Auf dem Baugrundstück zur Erhaltung festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

13.2 Anpflanzungen auf der Fläche für die Landwirtschaft östlich Höflebergweg

Die Fläche für die Landwirtschaft östlich des Höflebergwegs ist durch die Ansaat von gebietsheimischem Saatgut aus dem Produktionsraum 6 / Ursprungsgebiet 10 als standortgerechte blütenreiche Wiese anzulegen.

14. Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

14.1 Erhalt des Bestandsbaums

Die im Planteil mit einer Pflanzbindung belegte bestehende Vogelkirsche (Prunus avium) ist zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Außenwandflächen

Stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Das Anstrahlen der Gebäudefassaden ist untersagt.

Außenwände sind zu verputzen. Verkleidungen aus heimischem Holz oder Naturstein sind zulässig. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Metall, Kunststoff, Faserzement oder Baustoffimitationen sind in nicht glänzender Ausführung zulässig.

1.2 Dachformen und Dachdeckung

Hauptgebäude

Gemäß Planeinschrieb sind Satteldächer (SD), Krüppelwalmdächer (KWD) sowie Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad der Hauptdachflächen zulässig.

Als Dachdeckung der Satteldächer ist nicht glänzendes blendfreies (nicht spiegelndes) Material in den Farbtönen rot bis braun und anthrazit zugelassen.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Garagen und Carports

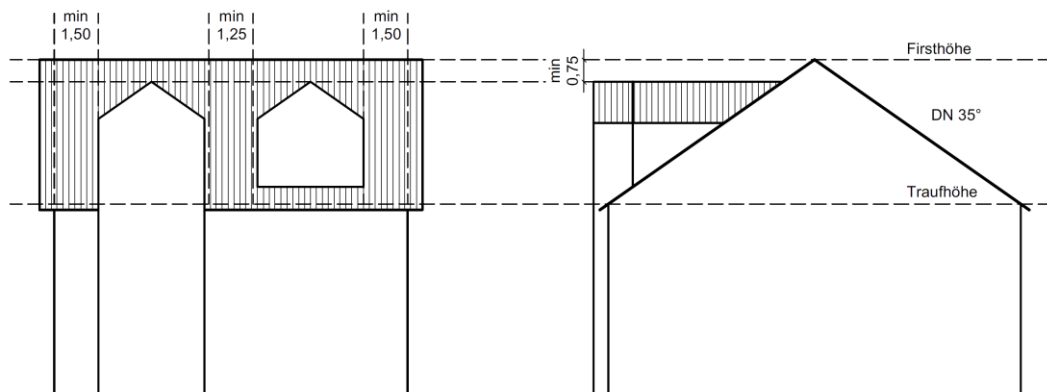
Garagendächer und Carports sind, soweit sie nicht in das Hauptdach integriert sind, nur mit begrünten Flachdächern zulässig. Dachterrassen sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen.

1.3 Dachaufbauten

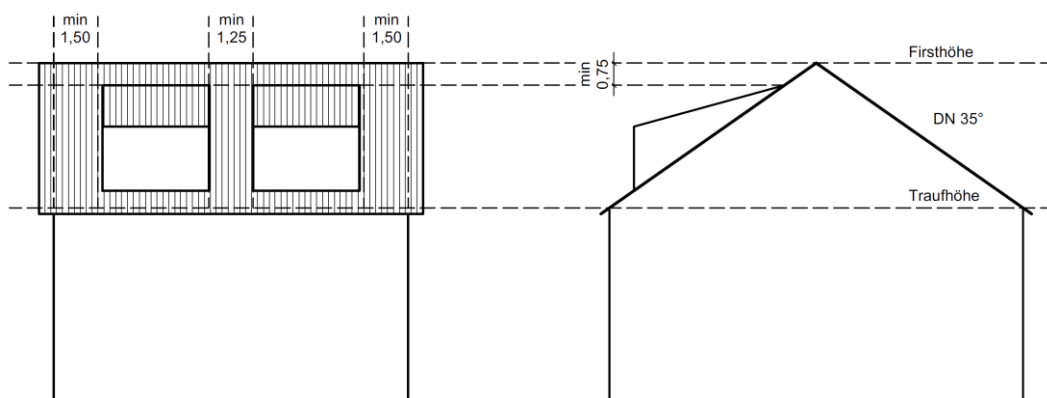
Es sind untergeordnete Nebendächer als Quergiebel mit Satteldach sowie Gauben mit allen Dachformen zulässig, wenn folgende Maße eingehalten werden:

- | | |
|--|----------------------------|
| - Abstand zur Gebäudeaußenwand | mind. 1,50 m |
| - Abstand untereinander | mind. 1,25 m |
| - Abstand zu einer angebauten Grundstücksgrenze
(bei Doppelhäusern) | mind. 1,25 m |
| - Abstand zum First | mind. 0,75 m |
| - Gesamtbreite von Quergiebeln und Gauben pro Dachseite | max. 60 % der Gebäudelänge |

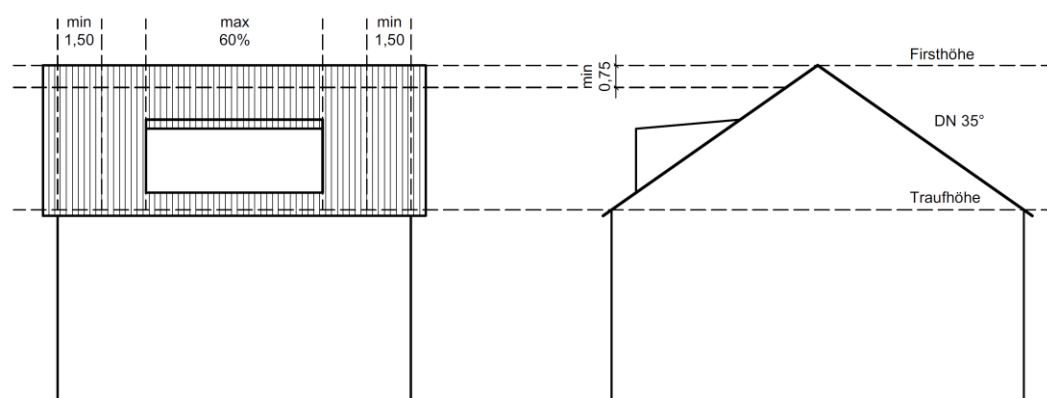
Systemzeichnung Beispiel Quergiebel und Zwerchgaube (unmaßstäblich):



Systemzeichnung Beispiel Schleppgauben (unmaßstäblich):



Systemzeichnung Beispiel Flachdachgauben (unmaßstäblich):



Je Dachseite und Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. In der Kombination mit Quergiebeln sind nur Zwerchgauben (Satteldachgauben) zulässig.

Übereinanderliegende Gauben sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind bis maximal 60 % der Gebäudelänge und einem Mindestabstand von 1,50 m zur Gebäudeaußenwand bzw. 1,25 m zu angebauten Grundstücksgrenzen (bei Doppelhäusern) zulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an Hauswänden in einer maximalen Größe von 1,00 m x 1,00 m zulässig, nicht aber an Gartenzäunen und in Vorgärten.

Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Unbebaute Grundstücksflächen

Die unbebauten und nicht für Wege, Stellplätze, Garagen und Carports, Aufenthalts- und Spielbereiche etc. genutzten Flächen der Baugrundstücke sind naturnah als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) sind unzulässig.

3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbauten Flächen sind gegenüber dem bestehenden Gelände zur Einhaltung der maximalen Wandhöhen, der Angleichung an die Höhe der Verkehrsfläche, an die Höhe der Nachbargrundstücke und zur Wiederangleichung an die natürliche Geländeoberfläche zulässig.

In begründeten Fällen können Abweichungen zugelassen werden.

3.3 Nebenflächen

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum 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).

4. Einfriedungen, Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Einfriedungen aus standortheimischen Hecken, Sträuchern oder Büschen zulässig, die eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und 1,00 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind.

In die lebenden Einfriedungen können Metallgitter- oder Drahtgeflechtzäune mit einer maximalen Höhe von 0,80 m integriert oder grundstücksseitig dahinter gesetzt werden. Am unteren Rand der Zäune ist ein Abstand zum Boden von mindestens 10 cm einzuhalten.

Geländeabstützungen sind als Trockenmauern aus Naturstein zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen haben diese einen Abstand von mindestens 1,00 m und zu landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

5. Beschränkung von Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Baugrundstück ist jeweils nur eine Rundfunk-, Fernseh- und Satellitenempfangsanlage zulässig.

6. Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen zum Zweck der Telekommunikation sind unzulässig. Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

7. Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 37 Abs. 1 und 2 LBO, § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Kfz-Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- je Wohnung bis 50 m² Wohnfläche	1,0 Stellplatz
- je Wohnung mit 50 bis 90 m² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
- je Wohnung ab 90 m² Wohnfläche	2,0 Stellplätze

Halbe Stellplätze werden pro Gebäude im Ergebnis aufgerundet.

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Pflichten der Eigentümer

(§ 126 Abs. 1 BauGB)

Die Straßenbeleuchtung und sonstige Hinweisschilder sind nach § 126 Abs. 1 BauGB auf privaten und öffentlichen Grundstücken zu dulden.

2. Bodenschutz

(DIN 19731:2023-10)

Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. 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.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und so weit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731:2023-10 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Es wird eine Aufbereitung des Unterbodens vor Ort empfohlen, z. B. durch Zerkleinern des Steinanteils mittels Anbaubrecher, um Material zur Baugrubenverfüllung oder für den Unterbau zu generieren. Ein Durchsieben von steinigem Oberboden ermöglicht dessen Verwendung auch in Hausgärten.

Auf die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Diese ist in der aktuellen Fassung zu beachten.

Auf die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) wird hingewiesen. Diese ist in der aktuellen Fassung zu beachten.

3. Denkmalschutz

(§ 20, § 27 DSchG)

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium – Referat Denkmalpflege – sowie der Stadt anzuzeigen.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht einer Verkürzung dieser Frist zugestimmt wurde.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Hiermit wird auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG hingewiesen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

(§ 55 Abs. 2 WHG)

Die im Bebauungsplan neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen sollen nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden.

Eine dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers kann entweder durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone, die direkte ortsnahe Gewässereinleitung (ggf. gepuffert) oder eine Kombilösung erfolgen. Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

Niederschlagswasser darf in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnah eingeleitet) werden.

5. Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen

(LKreiWiG)

Auf die Pflicht zur Einhaltung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) wird hingewiesen.

Bei der Konstruktion und der Materialauswahl zur Errichtung baulicher Anlagen soll darauf geachtet werden, dass die nach dem Ende der Nutzungsphase beim Rückbau und Abbruch der Anlagen anfallenden Abfälle verwertet werden können, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Bei der Errichtung und beim Abbruch baulicher Anlagen ist sicherzustellen, dass die dabei anfallenden Abfälle möglichst hochwertig verwertet werden, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

E. Hinweise

1. Allgemeine Angaben zum Hochbau

Untergrund

Je nach Lage im Baugebiet sind im Einflussbereich der Gründung sowohl von unterkellerten als auch von nicht unterkellerten Gebäuden die Erdstoffe des Hangschutts oder der verwitterte Granit vorhanden, die eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit und eine geringe bis mittlere Zusammendrückbarkeit aufweisen.

Wasserverhältnisse

Im Einflussbereich von üblichen einfach unterkellerten Gebäuden ist kein zusammenhängender Grundwasserspiegel vorhanden. Allerdings ist mit dem Auftreten von Stau-, Sicker- und Hangwasser auf bereichsweisem gering durchlässigem Untergrund zu rechnen, daher ist eine entsprechende Abdichtung nach DIN 18533-1:2017-07 (Abdichtung von erdberührten Bauteilen, Teil 1) erforderlich. Dabei ist in Abhängigkeit von der Gründungstiefe die Wassereinwirkungsklasse W2.1-E (mäßige Einwirkung von drückendem Wasser) oder W2.2-E (hohe Einwirkung von drückendem Wasser) maßgebend.

Gründung

Prinzipiell können die Gebäude im Baugebiet flach auf Einzel- und Streifenfundamenten bzw. einer Bodenplatte ggf. in Verbindung mit einem Bodenaustausch gegründet werden. Sind Unterkellerungen vorgesehen, empfiehlt sich aufgrund der erforderlichen Abdichtung die Gründung auf einer tragenden Bodenplatte. Wegen der Hanglage und wechselnden Untergrundaufbau können Zusatzmaßnahmen zur Vergleichmäßigung des Setzungsverhaltens erforderlich werden (z. B. Bodenaustausch, Tieferführungen bis auf das Festgestein).

Baugrube

Grundsätzlich sind bei der Planung und Ausführung von Gräben die Angaben der DIN 4124 (Baugruben und Gräben, Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau) zu beachten. Baugrubenböschungen können nach DIN 4124:2012-01 in der Decklage und im Hangschutt bis zu einer Tiefe von ca. 4,0 m frei abgebösch mit einem Böschungswinkel gegen die Horizontale von höchstens $\beta = 45^\circ$ ausgeführt werden. Im verwitterten Granit sowie im Festgestein sind je nach Trennflächengefüge steilere Abböschungen möglich.

Böschungen mit den o. g. Neigungen sind nur vorübergehend standsicher, da die vorhandene Kohäsion durch Witterungseinflüsse oder auftretendes Sicker-/Hangwasser verloren gehen kann. Um Nachbrüche zu vermeiden, müssen die Arbeitsräume daher möglichst schnell wieder verfüllt werden. Bei stärkeren Wasserzutritten sind geeignete Dränagemaßnahmen, z. B. Sickerbetonplomben, auszubilden, um die Standsicherheit der Böschungen zu gewährleisten (s. u).

Bezüglich frei abgeöschter Bereiche sind ferner folgende Punkte zu beachten:

- Die Böschungsschultern sind auf einem mindestens 2 m breiten Streifen (gemessen ab Böschungskante) lastfrei zu halten.
- Die Standsicherheit von Böschungen ist gesondert nachzuweisen, wenn die Standsicherheit von vorhandenen Gebäuden, Leitungen, anderen baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen gefährdet werden kann.
- Die Böschungen sind zum Schutz vor Witterungseinflüssen durch Folien abzudecken und dürfen durchzufließendes Oberflächenwasser nicht beansprucht werden (ggf. anschließende Geländeneigung anpassen/Entwässerungsmulde anlegen).
- Bei Schicht-/Hangwasseraustritten müssen die Böschungen entweder weiter abgeflacht oder, falls dies nicht möglich ist, durch Auflastfilter/Stützscheiben/Sickerbetonplomben o. ä. gesichert werden.
- Beim Aushub freigelegte größere Steine, Blöcke oder dergleichen, die abstürzen oder abrutschen können, müssen umgehend beseitigt werden.

Die hier gemachten Angaben sind allgemeiner und orientierender Art und ersetzen nicht eine gezielte geotechnische Erkundung und Beratung für einzelne Bauvorhaben. (Erschließung des Neubaugebietes Höfleberg, Schonach, Geotechnischer Bericht, Juni 2021, S. 13)

2. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich des Triberg-Granits, welcher dem kristallinen Grundgebirge des Schwarzwaldes zuzuordnen ist.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v. a. § 49 WHG i. V. m. § 43 WG) sind zu beachten.

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.

Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim AUWB einzureichen. Es wird grundsätzlich empfohlen, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem AUWB abzustimmen.

4. Versickerungsfähigkeit des Bodens

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) sind Schichten des Untergrundes für eine technische Versickerung geeignet, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert der Schicht bei Wassersättigung im Bereich zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt.

Die schwach bindigen Erdstoffe der Decklage und der verwitterte Granit sind nicht ausreichend wasserdurchlässig, weshalb in diesen Erdstoffen keine technische Versickerung möglich ist.

Aus der Sieblinie des verwitterten Festgesteins wurde mit Hilfe der Kozeny/Carman-Gleichung ein Durchlässigkeitsbeiwert für gesättigte Verhältnisse von ca. $kt = 2 \cdot 10^{-5}$ m/s ermittelt. Dieser Wert ist entsprechend DWA-A 138 um den Faktor 5 abgemindert.

Bei den Versickerungsversuchen im verwitterten Festgestein wurden für ungesättigte Verhältnisse Durchlässigkeitsbeiwerte in den Grenzen von ca. $kt,u = 1 \cdot 10^{-5}$ bis $4 \cdot 10^{-6}$ m/s ermittelt.

Vom Grundsatz her sind Versickerungsmaßnahmen im Hangschutt und im verwitterten Granit denkbar. Es sind aber Einschränkungen durch Hangwasser und wegen der Klüftigkeit bzw. dem Verwitterungsgrad des Festgesteins vorhanden.

5. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Grundwasser

Wild abfließendes Niederschlagswasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnahe zu bewirtschaften.

Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, ist die „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).

6. Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

7. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei Oberbodenarbeiten sind die folgenden Richtlinien zu beachten:

- DIN 18300:2019-09: VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil C:
Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV)
- Erdarbeiten
- DIN 18320:2019-09: VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil C:
Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV)
- Landschaftsbauarbeiten
- DIN 18915:2018-06: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

8. Geruch und Geräusche

Es wird darauf hingewiesen, dass am Rande zum Außenbereich im ländlichen Raum zeitweise auftretende Geruchs- und Geräuschwahrnehmungen hinzunehmen sind.

9. Externe Kompensationsmaßnahmen

Magere Berg-Mähwiese

Der südlich an das Baugebiet angrenzende Teil des Flurstücks 183 wird durch eine zwei-~~bis-drei-~~mal jährliche Aushagerungsmahd zu einer mageren Berg-Mähwiese entwickelt.

Die Maßnahme wird spätestens ab Beginn der Erschließungsarbeiten zum Zwecke des geplanten Wohnbaugebiets durchgeführt.

Aufwertung eines naturfernen Fichtenbestandes

Auf dem südlich des Baugebietes gelegenen Flurstück 184 wird eine durch Käferbefall und Sturmwurf geschädigte ca. 0,2 ha große Fläche mit 95 % Fichten und 5 % Tannen, die wieder mit Fichten aufgeforstet werden sollte, durch die Bepflanzung mit über 60 % Laubbäumen des Standortswaldes (Bergahorn und Winterlinde) und darüber hinaus mit weiteren Laubbäumen aufgewertet.

Die Maßnahme wird innerhalb von drei Jahren nach Satzungsbeschluss ausgeführt.

Gemeinde Schonach im Schwarzwald

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Höfleberg“

Textteil, Stand 30.09.2025

Pflanzung von acht Laubbäumen

Auf dem gehölzfreien westlichen Teil des gemeindeeigenen Flurstücks 1136 an der Ginsterstraße, das zum Teil im Bebauungsplan „Mühleberg – Nord“ liegt und dort teils als Straßenfläche, teils als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, werden acht standortheimische Laubbäume mit hohem Kronenansatz und einem Stammumfang von mindestens 16 cm im Abstand von 3 m zu den angrenzenden Straßen gepflanzt.

Standortheimische Laubbäume zum Anpflanzen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Die Maßnahme wird innerhalb von drei Jahren nach Satzungsbeschluss ausgeführt.

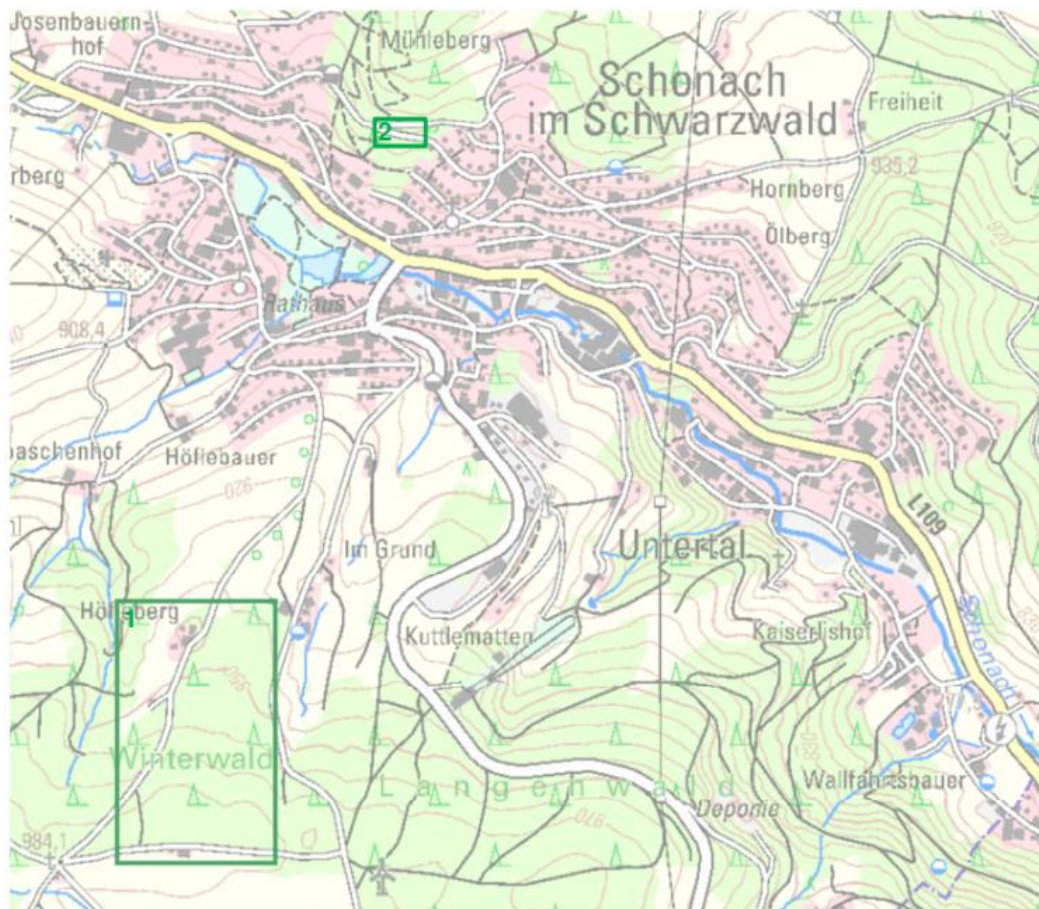


Abbildung 1: Lage der Flächen zur Waldentwicklung (1) und für die Pflanzung von Laubbäumen (2) außerhalb des Baugebietes



Abbildung 2: Fläche 1 zur Waldentwicklung auf Flst 184



Abbildung 3: Fläche 2 zur Pflanzung von Laubbäumen auf Flst 1136

10. Monitoring

Biotop „Kleinseggenried südlich Schonach“

Die Entwicklung des Biotops wird ab der Bebauung von mindestens 50 % der Grundstücke im Turnus von 1, 3 und 5 Jahren durch eine geeignete Vegetationskundlerin oder einen Vegetationskundler zu einem geeigneten Zeitpunkt überprüft. Wenn in diesem Zeitraum negative Veränderungen,

die auf das Baugebiet zurückzuführen sind, auftreten, sind geeignete Maßnahmen zur Verbesserung zu ergreifen und das Monitoring im genannten Turnus fortzusetzen.

Magere Berg-Mähwiese

Das Monitoring erfolgt im Zwei-Jahres-Rhythmus bis zum Erreichen des Entwicklungszieles durch eine geeignete Vegetationskundlerin oder einen Vegetationskundler durch eine Schnellaufnahme der Vegetation auf einer repräsentativen 25 m² großen Fläche nach der „Kartieranleitung Mähwiesen“ vor dem ersten Mahdtermin.

Aufwertung eines naturfernen Fichtenbestandes

Nach der Ausführung der Maßnahme ist ein anschließendes Monitoring nicht erforderlich.

Pflanzung von acht Laubbäumen

Nach der Ausführung der Maßnahme ist ein anschließendes Monitoring nicht erforderlich.

11. Artenschutzmaßnahmen

Die Rodung von Bäumen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum haben. Sie dürfen nicht nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlen und dürfen nur zu den erforderlichen Mindestzeiten betrieben werden.

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (z. B. Entwässerungsschächte).

Glasflächen an Fassaden sind möglichst vogelschlagmindernd umzusetzen. Die Vorgaben des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler M. et al., 2022 / im Internet abrufbar) sind zu berücksichtigen, damit ein erhöhtes Risiko von Vogelschlag vermieden wird.

12. Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz

Auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes zum Erlass eines Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften vom 7. Februar 2023 wird hingewiesen.

13. Baurechtliche Abstimmung

Zur Gewährleistung der geforderten einheitlichen Dachneigungen bei Doppelhäusern (siehe C. 1.2) wird empfohlen, zeitversetzte Planungen von Doppelhaushälften mit der Gemeinde abzustimmen.

14. Nachbarrecht

Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist in seiner aktuellen Fassung einzuhalten.

15. Bereithaltung von DIN-Vorschriften

Folgende DIN-Vorschriften werden im Rathaus der Gemeinde Schonach zur Einsicht bereitgehalten:

- DIN 19731:2023-10: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut
- DIN 18533-1:2017-07: Abdichtung von erdberührten Bauteilen
- DIN 4124:2012-01: Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten
- DIN EN 1997-2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds
- DIN 4020: Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke
- DIN 18300:2019-09: VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil C:
Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV)
- Erdarbeiten
- DIN 18320:2019-09: VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil C:
Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV)
- Landschaftsbauarbeiten
- DIN 18915:2018-06: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

F. Aufstellung und Ausfertigung

Aufstellung:

Gemeinde Schonach im Schwarzwald

Schonach im Schwarzwald, den 15.06.2026

 
Herr Jörg Frey, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Schonach im Schwarzwald, den 15.06.2026

 
Herr Jörg Frey, Bürgermeister