

**GEMEINDE FRIEDENWEILER**  
**ORTSTEIL RÖTENBACH**  
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

**BEBAUUNGSPLAN „ELLENBERG II“**  
**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (30.05. - 01.07.2022)  
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping

Verfasser im Auftrag der Gemeinde Friedenweiler:

**PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL**  
STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG

EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH  
TELEFON 07681/9494 □ FAX 07681/24500 □ E-Mail: info@ruppel-plan.de

## INHALT

Satzungen zum Bebauungsplan „Ellenberg II“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften vom	.....
Bebauungsvorschriften vom	.....
Begründung der Bebauungsvorschriften vom	.....
Örtliche Bauvorschriften vom	.....
Begründung der Örtlichen Bauvorschriften vom	.....
Umweltbericht vom	.....
Artenschutzrechtliche Prüfung vom	.....
Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung	.....
Bestandsplan	
Maßnahmenplan	
Zusammenfassende Erklärung ( <i>folgt</i> )	
Zeichnerischer Teil vom	.....

# **SATZUNGEN DER GEMEINDE FRIEDENWEILER**

ZUM

## **BEBAUUNGSPLAN „ELLENBERG II“**

UND DEN

## **ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „ELLENBERG II“**

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (30.05. - 01.07.2022)  
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping

**GEMEINDE FRIEDENWEILER  
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ELLENBERG II" UND DEN ZUGEHÖRIGEN  
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (30.05. - 01.07.2022)

Seite - 1/2 -

---

## **Gesetzliche Grundlagen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Friedenweiler hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am .....

a) den Bebauungsplan „Ellenberg II“

b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ellenberg II“ nach § 74 LBO jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

das **Baugesetzbuch** (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021,

- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 Teil I Nr. 25 vom 12.05.2017),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F.vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019,
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan „Ellenberg II“ und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ellenberg II“

ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Ellenberg II" vom .....

## **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

a) der zeichnerische Teil, M. 1: 500, vom .....

b) die Bauvorschriften (Textteil) vom .....

**GEMEINDE FRIEDENWEILER  
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ELLENBERG II" UND DEN ZUGEHÖRIGEN  
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (30.05. - 01.07.2022)

Seite - 2/2 -

Beigefügt sind:

- a) Begründung vom .....
- b) Umweltbericht vom .....
- c) Artenschutzrechtliche Prüfung .....
- d) Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung .....
- e) Bestandsplan .....
- f) Maßnahmenplan .....

**§ 3 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ellenberg II“ bestehen aus:

- a) gemeinsamer Zeichnerischer Teil vom .....
- b) Örtliche Bauvorschriften (Textteil) vom .....

Beigefügt ist eine Begründung vom .....

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ellenberg II“ zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**§ 5 Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

Friedenweiler, den .....  
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Josef Matt, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes „Ellenberg II“ sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Friedenweiler übereinstimmen.

Friedenweiler, den .....  
(Josef Matt, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

**Rechtswirksam** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung

vom .....

# **GEMEINDE FRIEDENWEILER**

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „ELLENBERG II“**

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (30.05. - 01.07.2022)  
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping

**GEMEINDE FRIEDENWEILER  
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ELLENBERG II"**

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (30.05. - 01.07.2022)

Seite - 2/12 -

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB) .....</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	3
1.1.1	Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	3
1.2	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	3
1.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	3
1.3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	3
1.3.2	Vollgeschosse.....	4
1.3.3	Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB) .....	4
1.3.3.1	Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe .....	4
1.3.3.2	Traufhöhe .....	4
1.3.3.3	Gebäudehöhe .....	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	4
1.4.1	Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	4
1.4.2	Freihalteflächen an öffentlichen Fahrverkehrsflächen .....	5
1.4.3	Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen .....	5
1.4.4	Sichtflächen .....	5
1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Artenschutz .....	5
1.5.1	Ausschluss von Metalldächern .....	5
1.5.2	Naturschutzgebiet.....	5
1.5.3	Insektenfreundliche Beleuchtung.....	5
1.5.4	Biotopschutz .....	6
1.5.5	Flächenversiegelung, Begrünung der nicht überbaubaren Flächen .....	6
1.6	Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	7
1.6.1	Öffentliche Grünfläche, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft .....	7
1.6.2	Private Grünflächen .....	7
1.6.2.1	Private Grünfläche, Maßnahme F 2.....	8
1.6.3	Pflanzgebote auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) .....	8
<b>2</b>	<b>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE...10</b>	
2.1	Denkmalschutzrechtliche Hinweise .....	10
2.2	Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung .....	10
2.2.1	Abwasserbeseitigung.....	10
2.2.2	Regenwasserbeseitigung, Retentionszisternen.....	10
2.2.3	Abnahme der Grundleitungen.....	10
2.2.4	Nachweis der Dichtheit .....	11
2.2.5	Kontroll- und Reinigungsschächte .....	11
2.2.6	Entwässerungssatzung.....	11
2.3	Bauschutt.....	11
2.4	Zeitpunkt der Anpflanzungen.....	11
2.5	Regenwassernutzungsanlagen .....	11
2.6	Landwirtschaftliche Emissionen.....	11

## **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO **allgemein zulässig**:

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

**Ausnahme** sind die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- sowie folgende Nutzungen aus § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

**Nicht zulässig** sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### **1.1.1 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil angegebene Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude darf nicht überschritten werden. Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

### **1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil.

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die Orientierungswerte für die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und die Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.



## **1.3.2 Vollgeschosse**

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **1.3.3 Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

### **1.3.3.1 Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe**

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EGFH) von Wohngebäuden, gemessen in der Gebäudemitte (Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche), darf nicht höher als 1,0 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Liegt ein Gebäude unterhalb der Erschließungsstraße, kann die Höhendifferenz zur Straße hinzurechnet werden, maximal jedoch nur bis 0,5 m. Gemessen wird die Höhe des natürlichen Geländes im Mittelpunkt der Gebäudegrundfläche und in kürzester Entfernung zum Straßenrand. Bei Grundstücken, die an zwei Straßen liegen, ist der Mittelwert maßgebend.

### **1.3.3.2 Traufhöhe**

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EGFH) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterkante Dachkonstruktion, darf höchstens 6,50 m betragen. Von der Traufhöhenbegrenzung sind Dachgauben ausgenommen.

### **1.3.3.3 Gebäudehöhe**

Die Gesamtgebäudehöhe ("H"), gemessen ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First), darf 9,50 m nicht überschreiten.

## **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

### **1.4.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf einer Länge von 5,0 m und einer Tiefe von 0,5 m kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 0,6 m überschritten werden.

#### **1.4.2 Freihalteflächen an öffentlichen Fahrverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Feste oberirdische Einbauten und Bauteile (wie Zäune und Masten) sind in einem Streifen von 30 cm entlang der öffentlichen Fahrverkehrsflächen nicht zulässig.

#### **1.4.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Abstandsflächen gemäß LBO eingehalten werden (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO). Als Carports werden überdachte Stellplätze definiert, die mindestens an zwei Seiten offen sind.

Vor Garagentoren ist ein Stauraum von 5,0 m für PKW auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Bei Garagen und Carports ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

#### **1.4.4 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Sichtflächen in den Straßeneinmündungsbereichen (Streifen von 1,0 m Tiefe im Bereich der Kurvenradien) sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedigungen o. ä.) in einer Höhe ab 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

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

#### **1.5.1 Ausschluss von Metaldächern**

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

#### **1.5.2 Naturschutzgebiet**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 28 Naturschutzgesetz alle Handlungen untersagt werden können, die geeignet sind, den Bestand des westlich gelegenen Naturschutzgebietes „Rötenbacher Wiesen“ (Schutzgebiets-Nr. 3.275) zu gefährden.

#### **1.5.3 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung und die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich

insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweißes bzw. gelbes Licht) zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung oder andere unabgeschirmte Beleuchtung nach oben ist unzulässig

Nächtliche Baustellenausleuchtungen sind nicht zulässig.

#### **1.5.4 Biotopschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass das nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Feldgehölz als Biotop nach § 30 BNatSchG geschützt ist. Es ist im Gelände mittels eines Bauzauns o.ä. von der Baustelle abzugrenzen. Zudem ist es von einem für Reptilien nicht überwindbaren Schutzzaun vom Gefahrenbereich der Baustelle während den angrenzend stattfindenden Straßenbauarbeiten abzugrenzen.

Die Schutzzäune sind rechtzeitig vor Beginn der Straßenbauarbeiten bzw. Beginn der Aktivitätsphase der Reptilien aufzustellen und über die gesamte Zeit der Straßenbauarbeiten bzw. den Bauarbeiten im direkt angrenzenden Bereich funktionstüchtig aufrecht zu erhalten.

Die fach- und zeitgerechte Aufstellung der Schutzzäune und Überwachung der Funktionstüchtigkeit während der direkt angrenzenden Straßenbauarbeiten ist durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) zu begleiten und zu überwachen.

Zur Vermeidung von Schäden der an das Baufeld angrenzenden hochwertigen, mageren Grünlandbestände (Nahrungshabitat) sowie Gehölzbestände (Bruthabitat) sind die Flächen mittels eines Bauzauns o.ä. von der Baustelle abzugrenzen und dürfen nicht für bauliche Tätigkeiten, (z.B. Ablagerungen oder Stellflächen) genutzt werden.

#### **1.5.5 Flächenversiegelung, Begrünung der nicht überbaubaren Flächen**

Die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig.

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) vorzunehmen, die ein Versickern von Niederschlagsmengen ermöglichen.

**1.6 Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
**1.6.1 Öffentliche Grünfläche, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Auf der öffentlichen Grünfläche am Westrand des Gebietes (F1) sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Auf der Fläche ist eine Hecke von mindestens 3,0 m Breite zu pflanzen. Die Arten sind aus untenstehender Liste auszuwählen (mindestens 12 Arten). Die Sträucher sind versetzt zu pflanzen, so dass auf 10 m Länge mindestens 7 Sträucher gepflanzt werden.

**Pflanzliste für Hecke:**

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Gewöhnliche Hasel</i>
<i>Crataegus leavigata</i>	<i>Zweiggriffeliger Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>
<i>Eunonymus europaeus</i>	<i>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</i>
<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Gewöhnliche Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkrische</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Echter Kreuzdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Echte Hunds-Rose</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Wein-Rose</i>
<i>Salix cinerea</i>	<i>Grau-Weide</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpur-Weide</i>
<i>Salix rubens</i>	<i>Fahl-Weide</i>
<i>Salix triandra</i>	<i>Mandel-Weide</i>
<i>Salix viminalis</i>	<i>Korb-Weide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Trauben-Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>
<i>Salix aurita</i>	<i>Ohr-Weide</i>

**1.6.2 Private Grünflächen**

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen, insbesondere Stellplätze, Garagen, Nebengebäude und Zufahrten nicht zulässig. Die Flächen sind zu begrünen.

### **1.6.2.1 Private Grünfläche, Maßnahme F 2**

Auf der Fläche F 2 sind zusätzlich zu den Vorschriften nach Ziff. 1.6.2 folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen zu beachten und ggf. durchzuführen:

Bei Baumaßnahmen (Straßenbau, Neubauten) ist die Fläche durch einen von Reptilien nicht überwindbaren Schutzzaun vom Gefahrenbereich der Baustelle abzugrenzen. Der Schutzzaun ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bzw. Beginn der Aktivitätsphase der Reptilien aufzustellen und über die gesamte Bauzeit funktions-tüchtig aufrecht zu erhalten. Die fach- und zeitgerechte Aufstellung der Schutzzäune und Überwachung der Funktionstüchtigkeit während der gesamten Bauzeit ist durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) zu begleiten und zu überwachen.

### **1.6.3 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein Laubbaum mittlerer Größe in der Qualität „Hochstamm“ mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 20 cm zum Pflanzzeitpunkt sowie mindestens 2 Sträucher aus nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Darüber hinaus können weitere Sorten verwendet werden.)

#### **Bäume:**

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

#### **Obstbaumsorten:**

Äpfel:	Malus domestica-Sorten
Birnen:	Pyrus communis-Sorten
Kirschen:	Prunus avium-Sorten
Zwetschgen	Prunus domestica-Sorten

Es sollten lokale/regionale Sorten und alte Obstsorten im Hochstamm verwendet werden.

**Sträucher gemäß Pflanzliste für Hecke (Ziff. 1.6.1):**

**Hinweis**

Die Gemeinde kann gemäß § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

## **2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE**

### **2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise**

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 (Landesamt für Denkmalpflege), Berliner Str. 12, 73728 Esslingen a.N., zu benachrichtigen.

Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

### **2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung**

#### **2.2.1 Abwasserbeseitigung**

Alle häuslichen Abwässer sind in den öffentliche Kanalisation der Gemeinde Friedenweiler abzuleiten.

Die Schmutz- und Regenwasserableitung von den Grundstücken hat so zu erfolgen, dass Anschlüsse, die ggf. unterhalb der Rückstauenebene (Straßenniveau, Randstein) liegen, gegen Rückstau zu sichern sind (z.B. Rückstauklappe bei Regenwasser, Hebeanlage bei Schmutzwasser). Auf die Abwassersatzung der Gemeinde wird hingewiesen

#### **2.2.2 Regenwasserbeseitigung, Retentionszisternen**

Das Regenwasser ist in die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten. Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts soll jedoch das Niederschlagswasser von Dachflächen gesammelt und nur gedrosselt abgeleitet werden. Dazu soll die Errichtung und der dauerhafte Erhalt von Retentionszisternen mit Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation vorgesehen werden.

Das Rückhaltevolumen soll je 100 qm versiegelte Grundstücksfläche mindestens 2 cbm und der Drosselabfluss mindestens 0,2 l/s und max. 0,3 l/s pro 100 qm versiegelte Fläche betragen.

#### **2.2.3 Abnahme der Grundleitungen**

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

#### **2.2.4 Nachweis der Dichtheit**

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

#### **2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte**

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

#### **2.2.6 Entwässerungssatzung**

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Friedenweiler anzuwenden.

#### **2.3 Bauschutt**

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

#### **2.4 Zeitpunkt der Anpflanzungen**

Die Anpflanzungen sollen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung erfolgen.

#### **2.5 Regenwassernutzungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, neugefasst durch Bek. v. 10.3.2016 I 459; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 17.7.2017 I 2615) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

#### **2.6 Landwirtschaftliche Emissionen**

An das Baugebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es wird darauf hingewiesen, dass die von hier ausgehenden landwirtschaftlichen Emissionen wie Staub, Lärm oder Geruch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Friedenweiler, den .....  
(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....  
(Josef Matt, Bürgermeister)

.....  
(Dienstsiegel)



**GEMEINDE FRIEDENWEILER  
HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "ELLENBERG II"**

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (30.05. - 01.07.2022)

Seite - 12/12 -

---

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Friedenweiler übereinstimmen.

Friedenweiler, den .....  
(Josef Matt, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

**Rechtswirksam** durch Bekanntmachung vom .....

# **GEMEINDE FRIEDENWEILER**

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ELLENBERG II"**

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (30.05. - 01.07.2022)  
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping

## **1 Ziele**

Der Bebauungsplan „Ellenberg II“ wird aufgestellt, um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den kurzfristigen Bedarf zu decken, da die Gemeinde über keine Bauplätze im Ortskern mehr verfügt.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 17.029 qm (Flächenbilanz S. 8). Die Grundstücke befinden sich teilweise in Privateigentum, teilweise im Eigentum der Gemeinde. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Mit dem Bebauungsplan werden zugehörige örtliche Bauvorschriften erlassen, die eine gestalterische Angleichung der Gebäude an den ortstypischen Bestand und das vorhandene Ortsbild bewirken sollen - auch im Hinblick auf die Erhaltung des Ortsbildes im Zusammenhang mit der Funktion von Friedenweiler als Tourismusgemeinde.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Flächennutzungsplan, städtebauliche Entwicklung**

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler (Zieljahr 2005) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im östlichen Teil mit einer Größe von 1.606 qm in der geplanten Wohnbaufläche „Ellenberg“ (Nr. 73), der größere westliche Teil ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die nach Süden bis zum Borstenbühl führende geplante Erschließungsstraße soll vorsorglich für die spätere Erweiterung als notwendige Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Die Straße liegt in einen kleinen Teil (67 qm) im FFH-Gebiet, was unvermeidbar ist. Der Straßenausbau soll hier jedoch erst dann erfolgen, wenn die Erweiterungsfläche überplant wird. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist jedoch die Straßentrasse für die Verlegung der Kanalisation unerlässlich.

Die Bebauungsplanfläche ist in städtebaulicher Sicht gut geeignet, da sie sich an den Siedlungskörper an der Schanzstraße anschließt und diesen nach Süden weiterentwickelt.

Verkehrslärmbeeinträchtigungen durch die Bundesstraße 31 liegen hier nicht vor.

Der Standort wurde nach längerer Beratungsphase von der Gemeinde gegenüber dem zuvor geplanten Standort im Bereich der bisher im FNP dargestellten Wohnbaufläche 73 „Ellenberg“, gewählt, wo das Verfahren jedoch wegen mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht weitergeführt werden konnte.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

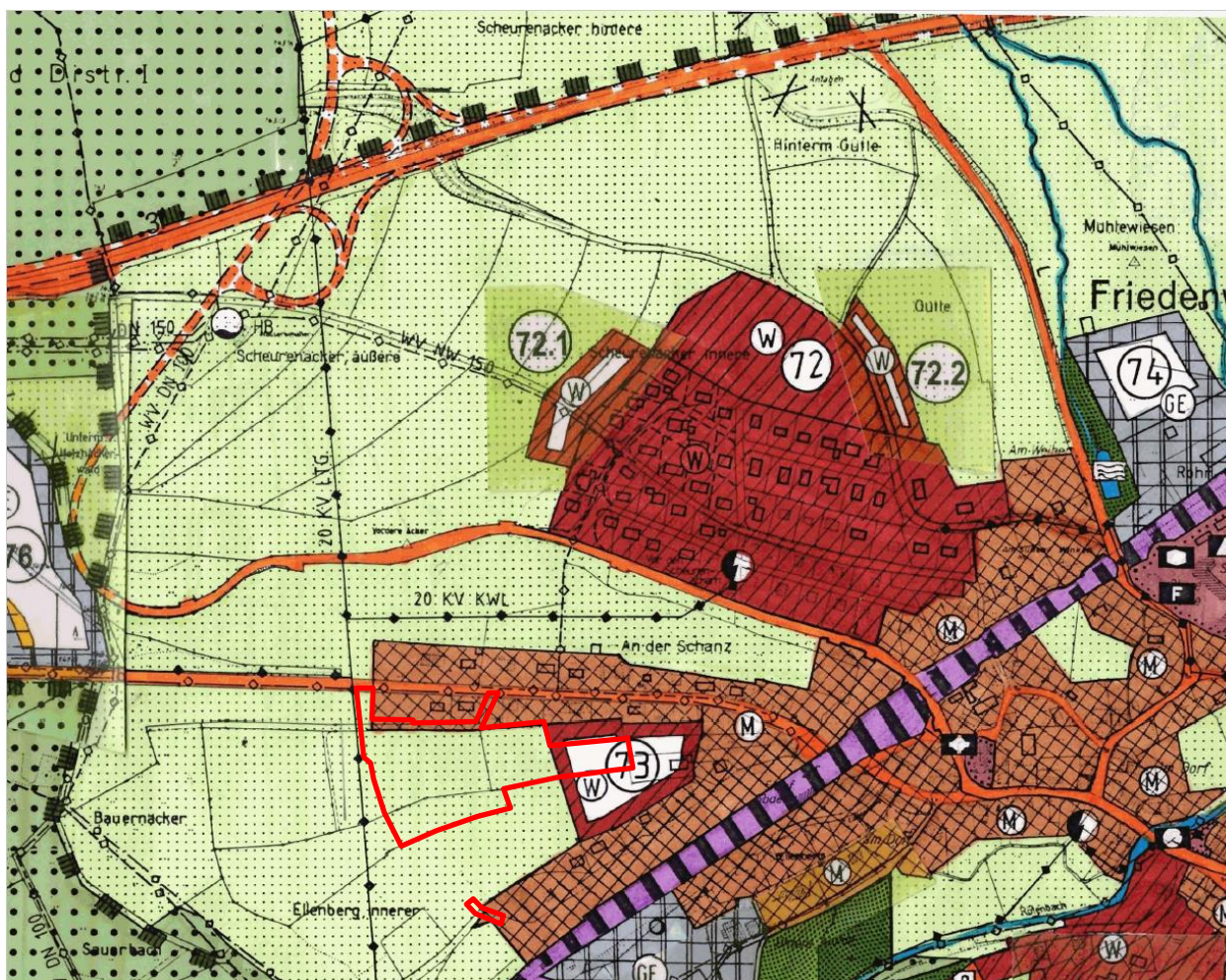
### **2.2 Bedarf**

Der Bebauungsplan soll den kurzfristigen Bedarf am Wohnbaugrundstücken decken, da im Baugebiet „Hardt II“ (als Satzung beschlossen am 23.07.2019) keine freien Grundstücke mehr verfügbar sind.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird die Flächeninanspruchnahme weiterhin wie folgt begründet. Bei allen im Flächennutzungsplan befindlichen geplanten Wohnbauflächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, so dass auf solche zurückgegriffen werden muss. Eine Wohnbaufläche wie die im Baugebiet „Ellenberg II“ lässt sich im Innenbereich z.B. durch Umwandlung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht mehr generieren.

**Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler  
Ausschnitt Teilplan Rötenbach (Zieljahr 2005)**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ellenberg II“ rot umrandet



### 2.3 Flächentausch

Bei einem Flächentausch auf FNP-Ebene ist der Flächenbedarf nicht erneut nachzuweisen, sofern der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Rechtsgrundlage für einen Flächentausch auf FNP-Ebene ist die vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau bekannt gegebene Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15. Februar 2017.

Danach kann in „Fällen dringenden Wohnraumbedarfs, in denen der Flächennutzungsplan zwar ausreichend noch nicht entwickelte Bestandsflächen enthält, diese für die Aufstellung eines akut erforderlichen Bebauungsplanes für Wohnungsbau aber aus städtebaulichen oder anderen Gründen nicht geeignet oder verfügbar sind, die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes unter Inanspruchnahme



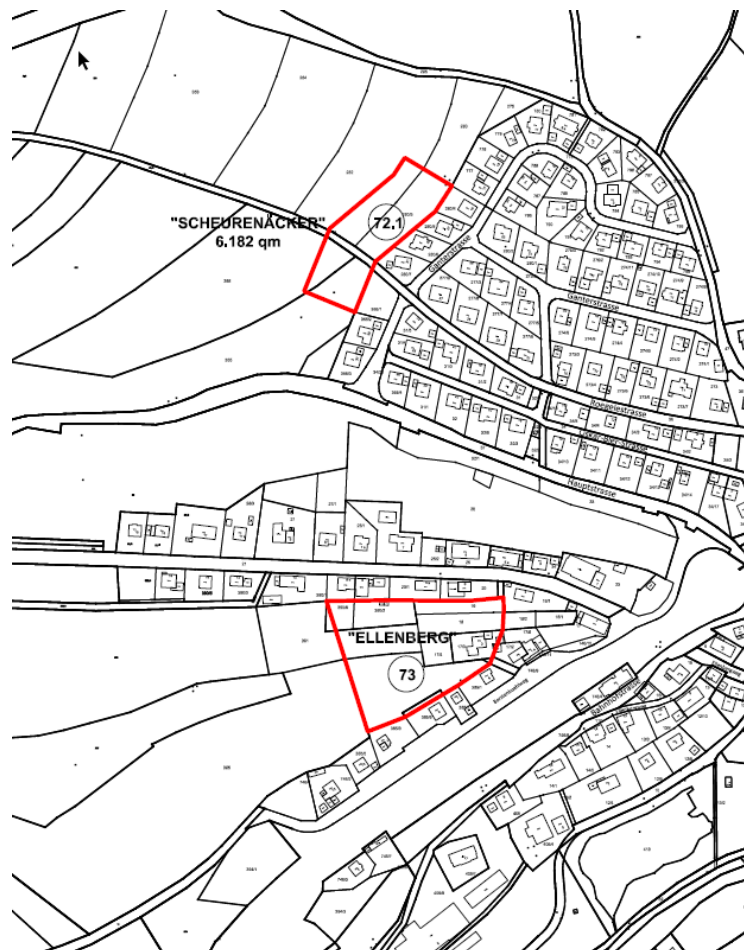
bislang nicht als Wohnbauflächen dargestellter Flächen bei gleichzeitigem Verzicht auf entsprechende dargestellte Bestandsflächen (Flächentausch) erfolgen, ohne dass eine Erhebung und Darstellung der Flächenpotenziale im Gesamtgebiet des FNP und entsprechende Gegenrechnung zum Neubedarf erfolgen.“

Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden, da dringender Wohnraumbedarf besteht und geeignete Tauschflächen in der Gemeinde Friedenweiler zur Verfügung stehen.

Folgende Flächen sind für den Flächentausch vorgesehen:

- „Scheurenäcker“
- „Ellenberg“.

#### Lageplan der Tauschflächen



Die Wohnbaufläche Nr. 72.1 „Scheurenäcker“ im Ortsteil Röttenbach stellt derzeit aufgrund ihrer Lage eine weniger gut geeignete Fläche für eine Wohnbebauung dar, da sie relativ nahe an der Bundesstraße 31 liegt und von dort einer dauerhaften Lärmeinwirkung ausgesetzt ist. Auch in dem Fall, dass die Lärmbelastung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen auf das erforderliche Maß reduziert wird, wird die Lärmbeeinträchtigung oftmals von Bewohnern noch als zu hoch empfunden, da sich erforderliche Maßnahmen regelmäßig nur an dem obersten zulässigen Wert gemäß TA Lärm orientieren.

**GEMEINDE FRIEDENWEILER  
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ELLENBERG II"**

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (30.05. - 01.07.2022)

Seite - 4/13 -

Neben der Fläche Nr. 72.1 soll auch die nicht benötigte Teilfläche Nr. 73 „Ellenberg“ im Rahmen der 9. punktuellen FNP-Änderung entfallen, d.h. wieder in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet werden. Dafür soll das geplante Baugebiet „Ellenberg II“ als geplante Baufläche im FNP dargestellt werden.

Bei der Fläche Nr. 73 „Ellenberg“ (10.552 qm) sind 8.060 qm unbebaut und können beim Tausch angerechnet werden. 1.606 qm des Bebauungsplanes „Ellenberg II“ liegen in der Fläche Nr. 73 und werden daraus entwickelt.

Rechnerisch kann so der Flächenbedarf für die geplante Wohnbaufläche „Ellenberg II“ durch Wegfall der beiden Flächen „Scheurenäcker“ und einer Teilfläche „Ellenberg“ fast vollständig kompensiert werden.

Für die durch diesen Flächentausch nicht kompensierte Restfläche kann der kurzfristige Eigenbedarf der nächsten 5 Jahre der Gemeinde Friedenweiler berücksichtigt werden.

Vom Flächentausch wurde in der Gemeinde Friedenweiler bei der Aufstellung der Bebauungspläne „Hardt II“ (Ortsteil Rötenbach) und „Lachenmoos“ (Ortsteil Friedenweiler) 2019 Gebrauch gemacht. Hierbei wurde auch ein Eigenbedarfsanteil von 0,5 ha eingerechnet, der bis 2024 reichen würde.

Der nun bis 2027 anzurechnende Eigenanteil errechnet sich wie folgt:

2015 Einwohner (Stand Dez. 2020) x 0,25% Wachstum p.a. = 5,04 EW p.a.

5,04 EW x 5 Jahre = 25,20 EW-Zuwachs im Planungszeitraum.

Bei einer Wohndichte von 50 EW/ha ergibt sich ein Flächenbedarf von  $25:50=0,5$  ha.

Davon entfällt auf den Zeitraum 2024-2027 ein Anteil von  $0,5 \times 3/5 = 0,3$  ha (3.000 qm). Davon werden jedoch nur 1.181 qm in Anspruch genommen, sodass rechnerisch ein Restanspruch aus Eigenentwicklung von 1.813 qm bis zum Jahr 2027 verbleibt.

<b>Planung, Flächentausch im FNP</b>			
Fläche	Nr. im FNP	qm	Anmerkung
Scheurenäcker	72.1	6.182	Tauschfläche
Ellenberg	73	8.060	Tauschfläche
aus dem FNP entwickelt	73	1.606	Ellenberg. Bestand
Anteil Eigenentwicklg.		1.181	
<b>Ellenberg II (Summe)</b>		<b>17.029</b>	

Der Beschluss zum Flächentausch im Rahmen der 9. punktuellen FNP-Änderung wurde von der Gemeinde Friedenweiler in der Gemeinderatssitzung am ..... und der Stadt Löffingen am ..... gefasst.

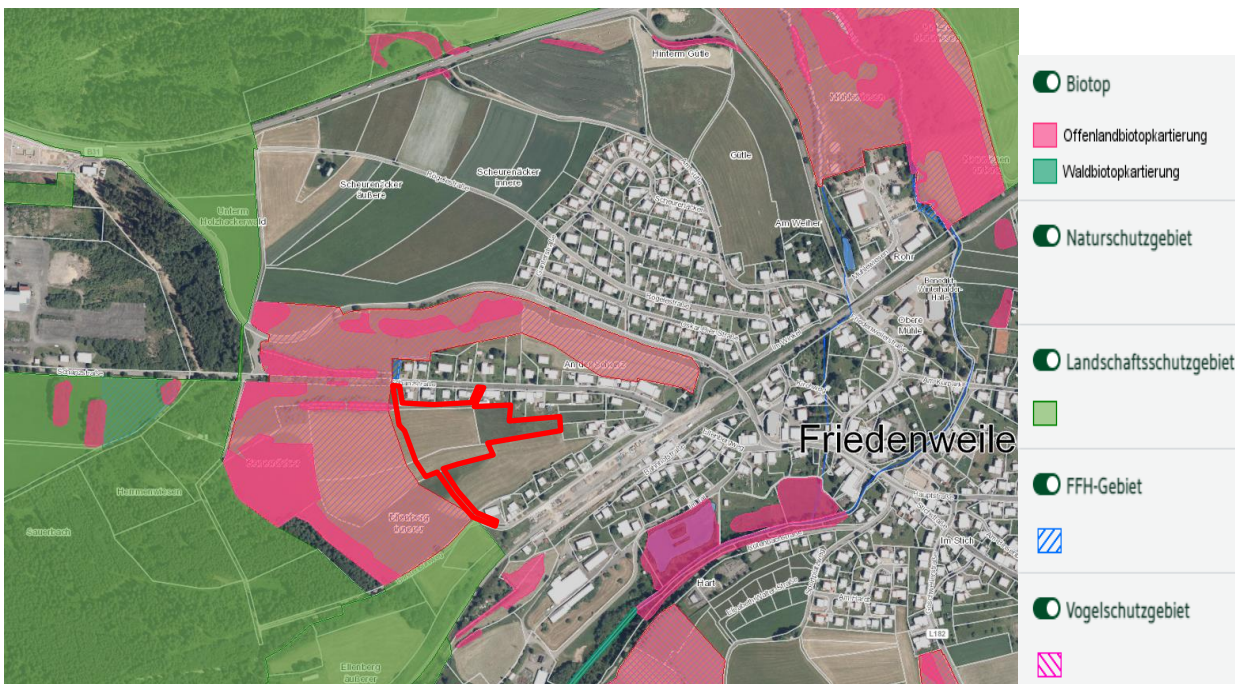
## 2.4 Angrenzende Schutzgebiete

Die folgenden Schutzgebiete liegen deutlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und berühren diese nicht, da ein Pufferstreifen vom ca. 15-20 m eingehalten wird (s. Karte unten):

- Naturschutzgebiet „Rötenbacher Wiesen“ (Naturraum Alb-Wutach-Gebiet, südöstlicher Schwarzwald) mit einer Größe von 217,4 ha vom 20.10.2006,
- FFH-Gebiet „Löffinger Muschelkalkhochland“ Nr. 8115342, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, Größe 469,2 ha (Naturraum Alb-Wutach-Gebiet, südöstlicher Schwarzwald) mit einer Größe von 469,2 ha vom 01.01.2005 / 28.02.2006 / 31.05.2014,
- Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Wutach und Baaralb“ Nr. 8116441, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und Schwarzwald-Baar-Kreis mit einer Größe von 8.640,1 ha vom 20.11.2007 / 05.02.2010 / 31.05.2014.

Weitere Angaben siehe Umweltbericht und „Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung“.

**Karte: Angrenzende Schutzgebiete (Bebauungsplan „Ellenberg II“ rot umrandet)**



(Quelle: LUBW, Ausdruck vom 07.04.2022)

### Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird darauf hingewiesen, dass Gehölzarbeiten nur vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden dürfen. Sofern (angrenzende) Gehölze außerhalb der gesetzlichen Schonzeit entfernt werden sollen, ist rechtzeitig vorab eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Da die vorgesehenen internen Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichen, sind externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (siehe Ziffer 4.1.5.6).

### **Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

**FNP-Darstellung:** landwirtschaftliche Fläche  
**Nutzung:** landwirtschaftliche Nutzung, Grünland  
**Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:**  
**Regionalplan:** keine Vorgaben im Planteil

#### **Schutzgut: Auswirkungen des Bebauungsplanes**

**Mensch** Die durch die neuen Gebäude und deren Frequentierung hinzukommenden Lärmbelastungen für die bestehenden Wohngebäude sind als ortsüblich, unvermeidbar und hinnehmbar einzustufen. Es führt kein Wanderweg durch das geplante Gebiet, die Naherholung wird nicht beeinträchtigt.

**Tiere und Pflanzen  
Schutzgebiete** s. beigefügte **artenschutzrechtliche Prüfung und Umweltbericht**. Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet) befinden sich in ca. 20 m Abstand von der Bebauung (Baugrenze), bzw. ca. 15 m Abstand zu privaten Baugrundstücken. Die Baugrundstücke werden durch eine 3 m breite Hecke (öffentliche Grünfläche) zu den Schutzgebieten abgegrenzt. Der Eingriff in 67qm des FFH-Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden (siehe dazu beigefügte **Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung**)

**Boden** Die durch die Bebauung erfolgenden üblichen Eingriffe (Versiegelung) haben keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen. Die Eingriffe werden ausgeglichen..).

**Wasser** Oberflächengewässer sind nicht betroffen, die Fläche liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

**Klima und Luft** Keine bzw. nur unerhebliche lokal begrenzte Auswirkungen.

**Landschaftsbild** Da sich das Plangebiet noch in der Talsenke befindet, ist es von der südlich angrenzenden Hochebene wenig einsehbar. Es grenzt an den Siedlungskörper an, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

**Kultur- und Sachgüter:** Bauliche und archäologische Kulturdenkmale werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

**Wechselwirkungen** Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

#### **Sonstige umweltbezogene Erwägungen, Merkmale oder Probleme:**

Die Planung erfolgt flächensparend durch Reduzierung der Verkehrsfläche auf das notwendige Maß (Verzicht auf Gehwege). Im Einzelnen wird auf den beigefügten **Umweltbericht** verwiesen.



## 2.5 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	11.05.2021
mit Änderung vom		26.04.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	30.05. – 01.07.2022
Behördenbeteiligung, Scoping	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	30.05. – 01.07.2022
Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	.....
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	.....

## 2.6 Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB, so dass nach Erlangen der Rechtskraft alle Vorhaben zulässig sind, sofern sie dessen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

## 2.7 Flächenbilanz

Die Flächenaufteilung im Baugebiet ist in folgender Tabelle dargestellt

Flächen	Teilflächen qm	Gesamtfläche qm
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>		12.081
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>		4.246
davon: Straßenverkehrsflächen	3.486	
Gehwege	760	
Verkehrsflächen im best. FFH-Gebiet	67	
<b>Grünflächen</b>		702
davon: private Grünflächen	431	
öffentliche Grünflächen (Hecke)	271	
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>		17.029

## 3 Erschließung

### 3.1 Verkehr

Das Baugebiet wird für dem Fahrverkehr von der Schanzstraße im Nordwesten erschlossen. Die geplante Erschließungsstraße wird nach Südosten bzw. Osten geführt und erschließt ringförmig das Innere des Baugebietes. Eine größere ringförmige Erschließung ist bei der späteren Erweiterung nach Süden geplant.

Die Straße wird mit einer Fahrbahn von 5,50 m Breite ausgeführt, zusätzlich Randsteine mit 0,15 m Breite, sodass ein (eingeschränkter) Begegnungsverkehr auch für LKW möglich ist. Gehwege sind nur einseitig vorgesehen und mit einer zusätzlichen Verbindung zur Schanzstraße. Dieser Verbindungsweg kann im Notfall auch von Rettungsfahrzeugen befahren werden. Im inneren Ring ist eine Mischverkehrsfläche ohne Gehweg vorgesehen, was bei dem geringen Verkehrsaufkommen vertretbar ist.

Zur Sicherung der Erschließung wird für die spätere Erweiterung des Baugebietes nach Süden die Straßentrasse nach Süden zum Borstenbühlweg weitergeführt. In

dieser Trasse liegen 67 qm im FFH-Gebiet, was unvermeidbar ist. Der Ausbau dieses Teilstücks soll jedoch erst mit der Erschließung des Erweiterungsgebietes erfolgen. Für das Baugebiet wird die Trasse jedoch jetzt schon zur Verlegung der Kanalisation benötigt und soll daher planungsrechtlich gesichert werden.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Trinkwasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Alle Leitungen und Kanäle werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung erfolgt im Trennsystem.

Eine Regenwasserrückhaltung und Regenwasserversickerung auf den Privatgrundstücken wird nicht vorgeschrieben, da die Bodenbeschaffenheit dies nicht zulässt

### **3.3 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) mit 48m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden gewährleistet.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4).

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

## **4 Begründung der Bebauungsvorschriften**

### **4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauflächen kurzfristig zu decken.

Der Nutzungskatalog der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO wird geringfügig eingeschränkt.

Nur ausnahmsweise sollen Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein., wenn durch diese die Wohnruhe z.B. aufgrund der Besucherfrequentierung oder der Betriebsgröße nicht wesentlich gestört wird. Gleiches gilt für Beherbergungsbetriebe oder sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe. .

**Nicht zulässig** sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da für diese Nutzungen zentrale Lagen geeigneter sind bzw. die Bauflächen im Wesentlichen dem Wohnen vorbehalten bleiben sollen.

**Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO sind in jedem Fall einzuhalten.

#### **4.1.1.1 Wohnungen je Wohngebäude**

Die Zahl der Wohnungen wird beschränkt, um die Wohndichte etwa der angrenzenden Bebauung anzupassen. Dennoch wird im Baugebiet eine höhere Verdichtung angestrebt und zugelassen, um dem Erfordernis eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. Das Baugebiet hat eine Randlage zum Ortskern, so dass hier eine maßvolle Verdichtung stattfinden soll. Eine hohe Verdichtung hat die Gemeinde bereits im Ortskern durch einen Neubau neben dem Rathaus vollzogen.

Drei Wohnungen je Wohngebäude erlauben es im vorliegenden Baugebiet beispielsweise bei zwei Hauptwohnungen (Eigentümer und Verwandte/Mieter) eine weitere, meist kleinere Wohnung zu vermieten. Doppelhäuser können mit 4 Wohnungen geplant werden.

#### **4.1.2 Bauweise**

Die Festsetzung der Bauweise entspricht insofern dem vorhandenen Gebietscharakter der nördlich angrenzenden Wohngebäude, als hier auch freistehende Gebäude vorherrschend sind.

#### **4.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

##### **4.1.3.1/2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse**

Bei der Grundflächenzahl wird der Orientierungswert mit 0,4 und bei der Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt, da die zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil einheitlich mit II festgesetzt wird. Hierbei wird es den Bauherren überlassen, wo neben dem Erdgeschoss ein weiteres Vollgeschoss realisiert wird.

##### **4.1.3.3 Höhenbegrenzungen**

###### **(Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, Traufhöhe, Gebäudehöhe)**

Die zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird an die Höhenlage des natürlichen Geländes gekoppelt, um ein Verschieben der Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen zu ermöglichen, ohne dabei den Bezug zum Gelände zu verlieren. Grundsätzlich darf die EG-Rohfußbodenhöhe, gemessen in der Gebäudemitte höchstens 1,0 m über der natürlichen Geländehöhe liegen. Bei Grundstücken, die unterhalb einer Erschließungsstraße liegen, können die EG-Höhen dabei max. 1,5 m über dem natürlichen Gelände liegen, damit die Zugänge zu den Gebäuden ohne zu großes Gefälle hergestellt werden können.

Die vorhandene Höhenlage kann durch einfache Interpolation der Höhenangaben aus dem zeichnerischen Teil mit grafischer Genauigkeit entnommen werden.

Die Höhenlage der Gebäude ist vom Bauherrn nachzuweisen.

Die Traufhöhenbegrenzung mit 6,50 m soll es ermöglichen, 2 Vollgeschosse ohne Dachschräge zu errichten. Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 9,50 m dient als eine Obergrenze, falls durch die maximale Ausnutzung anderer Festsetzungen (Baugrenzen, Traufhöhen, Dachneigung) ggf. noch höhere Gebäudehöhen entstehen könnten, die das Gesamtbild oder die Belichtung der Nachbargebäude beeinträchtigen könnten.

#### **4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

##### **4.1.4.1 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baufenster eine große Flexibilität bei der Grundstücksbebauung ermöglichen sollen. Abstände von der Straße (3,0 m) sollen sicherstellen, dass die nördlich gelegenen Gebäude etwas weniger durch die südlich gelegenen Gebäude verschattet werden.

Bei den Gebäuden südlich oder westlich der Erschließungsstraße soll die südliche bzw. westliche Baugrenze sicherstellen, dass die Gebäude möglichst an die Nord- bzw. Ostseite der Grundstücke rücken, um den südwestlichen Teil des Grundstücks für die Besonnung von Terrassen frei zu halten. Am Westrand des Baugebietes soll zum Schutz des westlich angrenzenden FFH-Gebietes mit Gebäuden ein Abstand von weitgehend 5,0 von der Grundstücksgrenze eingehalten werden.

**Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO sind in jedem Fall einzuhalten.

##### **4.1.4.2 Freihalteflächen an öffentlichen Fahrverkehrsflächen**

An den Straßenseiten ohne Gehweg, ist es erforderlich, entlang der Straße einen Randstreifen von 30 cm Tiefe von festen Einbauten freizuhalten, damit beim Befahren und Wenden keine Behinderungen auftreten. Dieser Abstand ist bei Grundstücken, die an Gehwege angrenzen, jedoch nicht erforderlich.

##### **4.1.4.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Da nichts anderes festgesetzt ist, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

Für Stellplätze, Carports, Nebenanlagen und Garagen werden keine bestimmten Flächen festgesetzt, da hierfür kein Erfordernis besteht. Sie sind unter Beachtung der Abstandsflächen gemäß LBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Stauraum vor Garagen ist erforderlich, damit keine Fahrzeuge auf der öffentlichen Verkehrsfläche geparkt werden müssen.

Der geforderte Mindestabstand von 1,0 m von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen dient dazu, den Straßenraum städtebaulich nicht zu sehr einzuengen und eine Behinderung der Fahrdynamik bei größeren Fahrzeugen zu vermeiden.

Aus den Vorschriften folgt, dass bei Garagen, deren Einfahrten senkrecht zur Fahrbahn liegen, ein Abstand von 5,0 m zur Straße eingehalten werden muss, um den Stauraum zu gewährleisten. Der Abstand von Garagen, deren Einfahrten parallel zur Straße liegen, kann 1,0 m oder mehr betragen, wenn der Stauraum auf dem Privatgrundstück liegt.

#### **4.1.4.4 Sichtflächen**

Die Sichtflächen dienen der Verkehrssicherheit in den Einmündungsbereichen.

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

##### **4.1.5.1 Ausschluss von Metaldächern**

Die Maßnahme dient der Vermeidung einer Boden- und Gewässerbelastung durch Schwermetalle, die durch Regenwasser aus metallischen Dachmaterialien gelöst werden können.

##### **4.1.5.2 Naturschutzgebiet**

Durch den Hinweis soll vermieden werden, dass das Naturschutzgebiet z.B. im Zuge der Bauarbeiten durch Lagerung von Material oder Befahren durch Baufahrzeuge im angrenzenden Bereich beeinträchtigt werden könnte.

##### **4.1.5.3 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Die Nähe zum Naturschutzgebiet macht es erforderlich, Maßnahmen zu dessen Schutz vorzunehmen. Durch geeignete Beleuchtung soll einer unnötigen Lichtverschmutzung entgegengewirkt werden, die nicht nur für Insekten sondern auch für Fledermäuse schädlich ist.

##### **4.1.5.4 Biotopschutz**

Störungen durch Baumaßnahmen, die das angrenzende Biotop und das FFH-Gebiet beeinträchtigen können, sollen vermieden werden. Hierzu zählen der Straßenbau sowie private Baumaßnahmen, die, sofern sie das Biotop beeinträchtigen können, durch eine geeignete Umzäunung abgegrenzt werden sollen.

##### **4.1.5.5 Flächenversiegelung, Begrünung der nicht überbaubaren Flächen**

Die Flächenversiegelung soll auf das unbedingt notwendige Maß eingeschränkt werden. Dies dient dem Schutz des Bodens und dem Schutz des Wasserkreislaufes, indem Niederschlagswasser auf Grünflächen zurückgehalten wird. Weiterhin verlieren durch eine Bodenversiegelung eine Vielzahl von Arten ihren Lebensraum.

##### **4.1.5.6 Externe Maßnahmen**

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Auf dem Flurstück Nr. 388, Gemarkung Rötenbach sind auf 2.850 m<sup>2</sup> Berg-Mähwiesenflächen (EHZ A) gemäß der Broschüre „FFH-Mähwiesen. Grundlagen – Bewirtschaftung – Wiederherstellung“ der LAZBW (2018) zu entwickeln und anschließend zu pflegen. Die Umsetzung dieser externen Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Friedenweiler (Grundstückseigentümerin) und dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald gesichert.

Auf dem Flurstück 623 (Stockacker), Gemarkung Friedenweiler sind auf insgesamt 26.800 m<sup>2</sup> Berg-Mähwiesenflächen (EHZ C) gemäß der Broschüre „FFH-Mähwiesen.

Grundlagen – Bewirtschaftung – Wiederherstellung“ der LAZBW (2018) zu entwickeln und anschließend zu pflegen. Die Umsetzung dieser externen Maßnahmen wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Friedenweiler (Grundstückseigentümerin) und dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald gesichert.

Die Vegetationsentwicklung auf den externen Ausgleichsflächen ist durch Vegetationsaufnahmen gemäß der Kartieranleitung von FFH-Mähwiesen der LUBW im Juni des 1. und 2. Jahres nach der Einsaat und dann alle zwei Jahre zu kontrollieren und zu dokumentieren. Die Gesamtdauer des Monitorings sollte sechs Jahre umfassen. Sollte nach dem 4. Jahr (3. Monitoring) keine erfolgreiche Entwicklung absehbar sein, sind die weiteren Pflegemaßnahmen bzw. ggf. notwendige Änderungen des Pflegeregimes (Pflegeintensität, Nachsaat etc.) mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abzustimmen.

#### **4.1.6 Grünflächen und Pflanzgebote**

##### **4.1.6.1 Öffentliche Grünfläche, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft**

Die öffentliche Grünfläche (F1) dient dazu, die Pufferwirkung zu dem weiter westlich gelegenen Schutzgebiet (FFH-Mähwiese) zu verstärken. Die Hecke dient weiterhin der optischen Einbindung der Gebäude in die Landschaft.

##### **4.1.6.2 Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen dürfen nicht bebaut werden. Sie dienen einerseits dem Artenschutz, andererseits soll verhindert werden, dass Zufahrten hergestellt werden, die zu unbebauten Grundstücksteilen führen, die von der Schanzstraße aus erschlossen werden sollten.

##### **4.1.6.2.1 Private Grünfläche, Maßnahme F 2**

Auf der Fläche F 2 sind zusätzlich zu den Vorschriften nach Ziff. 1.6.2 aus artenschutzrechtlichen Gründen die aufgeführten Maßnahmen zu beachten und ggf. durchzuführen.

##### **4.1.6.3 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken**

Die Maßnahmen dienen der Durchgrünung des Gebietes mit einheimischen Bäumen und Sträuchern. Ist die mindestens vorgeschriebene Anzahl der Pflanzungen erfolgt, können auch weitere Sorten verwendet werden.

#### **5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange**

Zu den Hinweisen erübrigen sich entsprechende Begründungen.

## 6 **Kosten**

Die Erschließungskosten (brutto) belaufen sich voraussichtlich auf ca.:  
(wird bis zur Offenlage ergänzt)

		Baukosten netto	Honorar netto	Summe netto	19% MwSt	Summe brutto
1.0	Straßenbau					
2.0	Straßenbeleuchtung					
3.1	Entwässerung SW					
3.2	Entwässerung RW					
4.0	Wasserversorgung					
5.0	(Breitbandkosten werden übernommen)					
<b>Summe Erschließung</b>						

Friedenweiler, den .....  
(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....  
(Josef Matt, Bürgermeister)

.....  
(Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Satzung

# **GEMEINDE FRIEDENWEILER**

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „ELLENBERG II“**

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (30.05. - 01.07.2022)  
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping



## **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **1.1 Dachformen, Dacheindeckung**

Zulässig sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit einem Dachüberstand von mindestens 0,40 m, waagrecht gemessen von der Außenwand bis Außenkante Dacheindeckung (ohne Dachrinne).

#### **1.2 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung beträgt im Nutzungsbereich 1 (Einzelhäuser) 30° - 45°, im Nutzungsbereich 2 (Doppelhäuser) 35°.

Flach geneigte Dächer (0° - 15°) sind nur bei Nebengebäuden, Garagen oder Carports zulässig, wenn sie dauerhaft begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

#### **1.3 Dachgauben, Dachaufbauten**

Dachgauben sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solaranlagen) sind allgemein zulässig.

Die Breite der Dachgauben darf insgesamt 1/2 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten.

Der Gaubenansatz muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,5 m, unterhalb des Firstes beginnen.

Dachgauben müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen.

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone) sind nicht zulässig.

### **2 Gestaltung der Garagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Garagen sind entweder in das Gebäude mit einzubeziehen, mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen oder gemäß Ziff. 1.2 mit flach geneigtem Dach (0° - 15°) zu versehen, wenn dieses dauerhaft begrünt oder als Terrasse genutzt wird.

### **3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Höhe von Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen und bei Garagen-einfahrten auf Privatgrundstücken darf 0,80 m, gemessen ab Oberkante Straße (Randstein), nicht überschreiten.

#### **4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 37 Abs. 1 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt. Bruchzahlen sind aufzurunden.

Friedenweiler, den .....  
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Josef Matt, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

#### **Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Friedenweiler übereinstimmt.

Friedenweiler, den .....  
(Josef Matt, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

**Rechtswirksam** durch Bekanntmachung vom .....

# **GEMEINDE FRIEDENWEILER**

## **BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLANES „ELLENBERG II“**

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (30.05. - 01.07.2022)  
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping

## **1 Gestaltung der Dächer**

### **1.1 Dachformen, Dacheindeckung**

Bei den Dachformen orientieren sich die örtlichen Bauvorschriften zum Teil am umgebenden Bestand, wo Satteldächer die Regel die Regel sind. Da aber auch Walmdächer oder Krüppelwalmdächer in Friedenweiler vorkommen und Pultdächer eine höhere Gestaltungsfreiheit ermöglichen, sollen diese ebenfalls zulässig sein. Dachüberstände, auch wenn diese mit mindestens 40 cm bereits relativ gering bemessen sind, sollen in jedem Fall vorgesehen werden, um dem vorherrschenden Bild der Dachlandschaften gerecht zu werden.

### **1.2 Dachneigung**

Für ältere ortstypische Dächer sind steile Dachneigungen zwar typisch, eine zwingende Vorschrift wird jedoch nicht vorgesehen, um auch ein kostengünstiges Bauen mit zwei Vollgeschossen ohne Dachschrägen zulassen zu können. Daher wird ein relativ breites Spektrum von Dachneigungen eröffnet, was den Bauherren größere Spielräume verschafft. Bei Doppelhäusern wird jedoch eine einheitliche Dachneigung vorschrieben, damit die Doppelhaushälften gestalterisch eine Einheit bilden können.

Flach geneigte Dächer (0° - 15°) sind nur bei Nebengebäuden, Garagen oder Carports zulässig, wenn sie dauerhaft begrünt oder als Terrasse genutzt werden. Die Vorschrift dient einerseits der Verbesserung des Kleinklimas und der Rückhaltung von Niederschlagswasser, andererseits der besseren Begrünung im Baugebiet.

### **1.3 Dachgauben, Dachaufbauten**

Die Vorschriften zu Dachgauben und Dachaufbauten sollen dazu dienen, die traditionell ruhige Dachlandschaft mit großen, nicht unterteilten Dächern weitgehend zu erhalten. Dachgauben sind daher nur zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden. Daher werden Dachgauben in ihrer Länge beschränkt und die Lage näher definiert, so dass die eigentliche Dachfläche deutlich erkennbar bleibt. Das Maß von 0,5 m entspricht etwa einer Ziegellänge.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solaranlagen), sind aus Gründen des Umweltschutzes von Beschränkungen ausgenommen.

## **2 Gestaltung der Garagen**

Garagen sollen im Gesamtbild die Erscheinung des Hauptgebäudes nicht unnötig beeinträchtigen und sind daher entweder in das Gebäude mit einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen.

Flach geneigte Dächer sollen nur nur zulässig sein, wenn sie begrünt oder als Terrasse genutzt werden, da Flachdächer generell nicht ortstypisch sind.

# BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ELLENBERG II"

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (30.05. - 01.07.2022)

Seite - 2/2 -

---

## **3 Einfriedigungen**

Die Vorschrift zur Höhe der Einfriedigungen soll der Verkehrssicherheit, dem Erhalt des Straßenbildes und dem Umstand Rechnung tragen, dass die Schneeräumung im Winter ohne Behinderung durchgeführt werden kann.

## **4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt. Bruchzahlen sind dabei aufzurunden.

Die Vorschrift dient dazu, die öffentlichen Verkehrsflächen von parkenden PKW frei zu halten, insbesondere um den Winterdienst nicht zu beeinträchtigen.

Da die vorgesehenen Grundstücke über ausreichende Größen verfügen, wird auf die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen verzichtet.

Friedenweiler, den .....  
(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....  
(Josef Matt, Bürgermeister)

.....  
(Dienstsiegel)