

GEMEINDE FRIEDENWEILER
ORTSTEIL FRIEDENWEILER
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN „MAIERHOF“
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(04.01. - 06.02.2023)

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 „Maierhof“ und den zugehörigen örtlichen
Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Begründung der Bebauungsvorschriften

Umweltbericht

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Zeichnerischer Teil

SATZUNGEN DER GEMEINDE FRIEDENWEILER

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „MAIERHOF“

UND DEN

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „MAIERHOF“

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(04.01. - 06.02.2023)

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

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.01. - 06.02.2023) Seite - 1/2 -

Gesetzliche Grundlagen

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

- a) den Bebauungsplan „Maierhof“
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Maierhof“ 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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
- 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** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 „Maierhof“ und
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Maierhof“
- ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Maierhof" vom

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- a) der zeichnerische Teil, M. 1: 500, vom
 - b) die Bauvorschriften (Textteil) vom
- Beigefügt ist eine Begründung vom
- mit Umwelt vom

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

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.01. - 06.02.2023) Seite - 2/2 -

§ 3 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften

Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Maierhof“ sind:

- 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 „Maierhof“ 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 Satzungsbeschluss) (Josef Matt, Bürgermeister) (Siegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes 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) (Siegel)

Rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE FRIEDENWEILER

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„MAIERHOF“**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(04.01. - 06.02.2023)

**GEMEINDE FRIEDENWEILER
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "MAIERHOF"**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.01. - 06.02.2023) Seite - 1/9 -

Inhalt

| | | |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1 | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) | 2 |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 2 |
| 1.1.1 | Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) | 2 |
| 1.2 | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) | 2 |
| 1.3 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 3 |
| 1.3.1 | Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl | 3 |
| 1.3.2 | Vollgeschosse | 3 |
| 1.4 | Überbaubare Grundstücksflächen | 3 |
| 1.4.1 | Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 3 |
| 1.5 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 3 |
| 1.5.1 | Ausschluss von Metalldächern | 3 |
| 1.5.2 | Minimierung der Flächenversiegelung | 3 |
| 1.5.3 | Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) | 3 |
| 1.5.3.1 | Fläche F 1: Pflanzgebot Hecke | 3 |
| 1.5.3.2 | Fläche F 2: Private Grünfläche | 3 |
| 1.5.3.3 | Fläche F 3: Biotop | 4 |
| 1.5.3.4 | Fläche F 4: Erhaltungsgebot Hecke, | 4 |
| 1.5.4 | Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) | 5 |
| 1.5.4.1 | Pflanzgebot (Baum 1. Ordnung) | 5 |
| 1.5.4.2 | Pflanzgebot (Baum 2. Ordnung) | 5 |
| 1.5.4.3 | Pflanzbindung (Baum 1. Ordnung) | 5 |
| 1.5.4.4 | Pflanzbindung (Baum 2. Ordnung) | 5 |
| 2 | HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE | 6 |
| 2.1 | Denkmalschutzrechtliche Hinweise | 6 |
| 2.2 | Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung | 6 |
| 2.2.1 | Abwasserbeseitigung | 6 |
| 2.2.2 | Regenwasserbeseitigung, Retentionszisternen | 6 |
| 2.2.3 | Abnahme der Grundleitungen | 6 |
| 2.2.4 | Nachweis der Dichtheit | 6 |
| 2.2.5 | Kontroll- und Reinigungsschächte | 7 |
| 2.2.6 | Entwässerungssatzung | 7 |
| 2.3 | Boden | 7 |
| 2.3.1 | Oberboden, Bodenarbeiten | 7 |
| 2.3.2 | Bodenabtrag | 7 |
| 2.3.3 | Geländeaufschüttungen | 7 |
| 2.3.4 | Bauschutt | 7 |
| 2.3.5 | Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden | 7 |
| 2.3.6 | Lagerung des Oberbodens | 7 |
| 2.3.7 | Unterbodenverdichtungen | 8 |
| 2.3.8 | Erdmassenausgleich | 8 |
| 2.4 | Regenwassernutzungsanlagen | 8 |
| 2.5 | Landwirtschaftliche Emissionen | 8 |
| 2.6 | Baugrund | 8 |

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Im „Dorfgebiet“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die folgenden Nutzungen aus § 5 Abs. 2 BauNVO **allgemein zulässig**:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (nur Ferienwohnungen)
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind die folgenden Nutzungen aus § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
2. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr 2 BauNVO.

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

Die im zeichnerischen Teil angegebene Höchstzahl der Wohnungen (einschließlich Ferienwohnungen) je Nutzungsbereich darf nicht überschritten werden.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO jedoch ohne Längenbeschränkung nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

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

1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und 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.

1.4 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). Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Dachüberstände ist zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 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 bleigedekte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

1.5.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Private Wege und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern auf diesen Flächen keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.5.3 Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.5.3.1 Fläche F 1: Pflanzgebot Hecke

Auf der Fläche F1 (Pflanzgebot Hecke) ist eine zweireihige standortgerechte Hecke mit Sträuchern aus nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu

erhalten. Zur Verjüngung ist im Abstand von 3-5 Jahren eine Starkastentnahme vorzunehmen.

Pflanzliste Sträucher

| Art | Botanischer Name |
|---------------------|------------------|
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Hundrose | Rosa canina |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

1.5.3.2 Fläche F 2: Private Grünfläche

Die Flächen F 2 sind als Grünflächen anzulegen oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Zulässig sind flächenmäßig untergeordnete Nutzungen des Wohn-Außenbereiches (Wege, Terrassenflächen, Gartengerätehäuschen etc.).

1.5.3.3 Fläche F 3: Biotop

Entsprechend §33 NatSchG ist das Feuchtbiotop zu erhalten. Ablagerungen sind zu entfernen und sind auf der Fläche unzulässig. Eine Eutrophierung durch Zufuhr von Nährstoffen (z.B. Sickersäfte, Gülle) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. umlaufende Rinne/ Verwallung) zu unterbinden.

1.5.3.4 Fläche F 4: Erhaltungsgebot Hecke

Die Fichtenhecke ist zur Einbindung des Gebäudebestandes zu erhalten. Bei Abgang der Fichten sind diese durch standortgerechte Laubbäume aus nachfolgenden Pflanzlisten zu ersetzen (Arten autochthoner Herkunft).

Pflanzliste 1, Bäume 1. Ordnung

| | |
|-------------|------------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanoides |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |

Pflanzliste 2, Bäume 2. Ordnung

| | |
|---------------------|------------------|
| Birke | Betula pendula |
| Zitterpappel | Populus tremulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Obstbäume Hochstamm | |

**1.5.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Einzelbäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

1.5.4.1 Pflanzgebot (Baum 1. Ordnung)

An dem im zeichnerischen Teil angegebenen Standort ist ein Baum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 (Ziff. 1.5.3.4) zu pflanzen.

1.5.4.2 Pflanzgebot (Baum 2. Ordnung)

An dem im zeichnerischen Teil angegebenen Standort ist ein Baum 2. Ordnung gemäß Pflanzliste 2 (Ziff. 1.5.3.4 zu pflanzen).

1.5.4.3 Pflanzbindung (Baum 1. Ordnung)

Der vorhandene Baum (wertgebender Bestand) ist zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum aus Pflanzliste 1 (Ziff. 1.5.3.4) u ersetzen.

1.5.4.4 Pflanzbindung (Baum 2. Ordnung)

Der vorhandene Baum (untergeordnete Wertigkeit) ist zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum aus Pflanzliste 2 (Ziff. 1.5.3.4) u ersetzen.

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.

2.2.2 Regenwasserbeseitigung, Retentionszisternen

Unverschmutztes Regenwasser von Dachflächen und Grünflächen kann im Bereich der Grundstücke auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden, wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Nachbargrundstücke entstehen können.

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts ist das Niederschlagswasser von Dachflächen zu sammeln und nur gedrosselt abzuleiten. Dazu kann die Errichtung und der dauerhafte Erhalt von Retentionszisternen mit Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation vorgesehen werden (s. Ziffer 4 örtliche Bauvorschriften).

Für die Versickerung von Oberflächenwasser von gewerblich genutzten Flächen gilt, dass diese nur im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig ist. Für die Einleitung in den Regenwasserkanal ist ggf. auch eine Behandlung notwendig.

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 Boden

2.3.1 Oberboden, Bodenarbeiten

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

2.3.2 Bodenabtrag

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

2.3.3 Geländeaufschüttungen

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

2.3.4 Bauschutt

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

2.3.5 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenthöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen zwischenzulagern.

2.3.6 Lagerung des Oberbodens

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.3.7 Unterbodenverdichtungen

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.3.8 Erdmassenausgleich

Überschüssige Erdmassen, die nicht auf dem Grundstück verteilt werden können, sind nachweislich anderweitig zu verwerten (z. B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden, über eine Aufbereitungsanlage oder dergl.). Dabei wird vorausgesetzt, dass das Erdmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die geordnete Entsorgung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

2.4 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. vom 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.

2.5 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.

2.6 Baugrund

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

2.7 Gehölzrodungen, Bauzeitenbegrenzungen

Notwendige Gehölzrodungen müssen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen vorsorglich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, also nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und 31. Oktober. Entsprechendes gilt für den Gebäudeabbrüche und Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, so muss vor Beginn der Maßnahmen durch eine fachlich qualifizierte Person bestätigt werden, dass keine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse stattfindet. Ein Antrag auf Befreiung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG ist bei der unteren Naturschutzbehörde vor Ausführung zu stellen. Ggf. werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (z.B. bei Gebäudeabbriss).

Friedenweiler, den
(Datum Satzungsbeschluss) (Josef Matt, Bürgermeister) (Siegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes 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) (Siegel)

Rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE FRIEDENWEILER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "MAIERHOF"

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(04.01. - 06.02.2023)

1 Ziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Maierhof“ liegt im Ortsteil Friedenweiler in einer Entfernung von ca. 300 m südlich des Klosters am Köhlerhüttenweg. Er hat eine Größe von ca. 2,37 ha und umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 121.

Der Bebauungsplan „Maierhof“ wird aufgestellt, um die bestehende, landwirtschaftlich geprägte Nutzung mit Betrieben und Wohnbebauung zu erhalten und weiterzuentwickeln, wobei die Entwicklung der Fläche nach Außen nur in begrenztem und notwendigen Rahmen erfolgen soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich derzeit im Außenbereich, so dass sich die zulässigen Nutzungen nach § 35 BauGB richten.

Die Fläche des Maierhofes wird im Familienbetrieb bewirtschaftet. Derzeit leben und arbeiten dort 4 Generationen zusammen. Der Maierhof hat zwei Betriebszweige: die Landwirtschaft (bewirtschaftete eigene Fläche: ca. 33 ha zuzüglich 62 ha Pachtflächen) 60 Milchkühen und ca. 40 Stück Jungvieh, sowie ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen. Der Fuhrpark besteht aus 13 Mähdreschern, 2 Feldhäckslern und weiteren landwirtschaftlichen Maschinen, die auf dem Hof geparkt und in eigener Werkstatt gewartet werden. Auf dem Hof arbeiten sowohl hauptberuflich als auch nebenberuflich Beschäftigte (Familienmitglieder und Angestellte).

Luftbild des Maierhofes (Quelle: LUBW, Ausdruck vom 11.10.2022)



Im Rahmen bestimmter Nutzungen des „Dorfgebietes“ nach § 5 Baunutzungsverordnung sollen der landwirtschaftliche Betrieb und das landwirtschaftliche Lohnunternehmen langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

GEMEINDE FRIEDENWEILER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "MAIERHOF"

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.01. - 06.02.2023) Seite - 2/10 -

Geplant sind in den nächsten Jahren insbesondere weitere Neu- oder Anbauten::

- Rinderstall
- Güllegrube
- Überdachungen
- Überdachter Weideunterstand
- Fahrsilo
- Werkstatterweiterung
- ein weiteres Wohngebäude
- Carport

Da diese Nutzungen nur teilweise im Rahmen des § 35 BauGB zulässig wären, ist die Ausweisung eines Dorfgebietes erforderlich. Dieses soll jedoch keinen neuen Siedlungsansatz für Wohnbebauung bilden, sondern nur der Sicherung und erforderlichen Bestandsentwicklung dienen.

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.

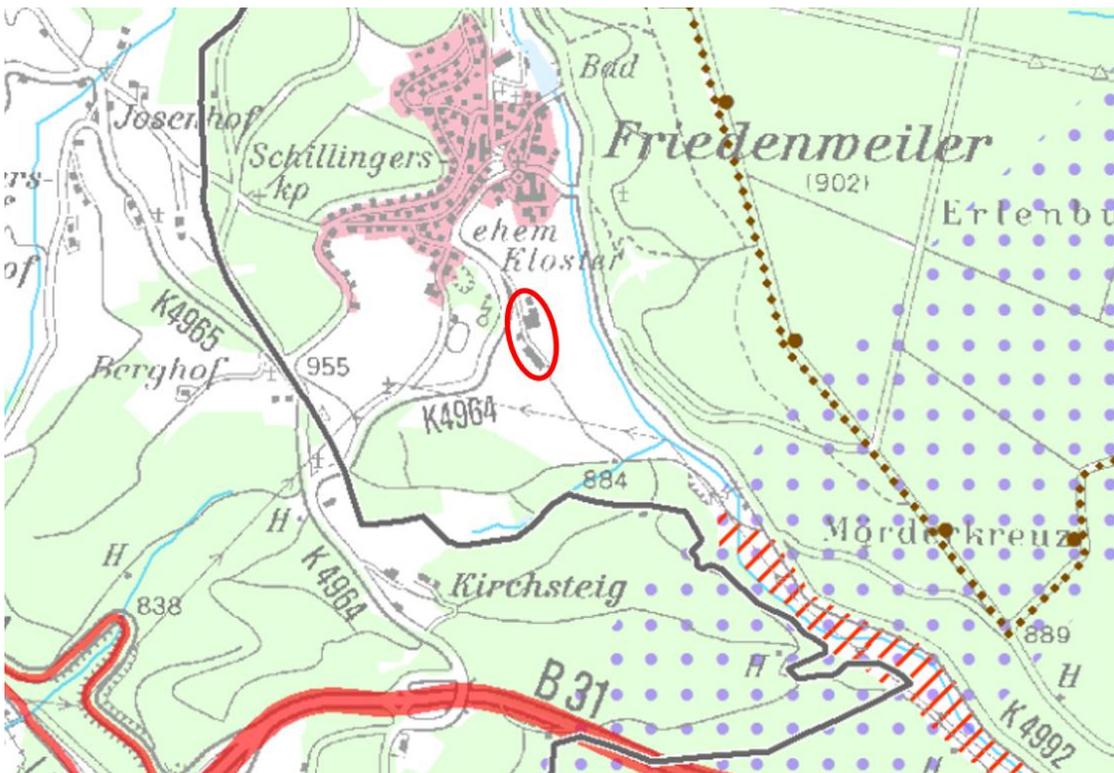
2 Verfahren

2.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

In der Raumnutzungskarte (Blatt Süd) des Regionalplanes Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) sind keine entgegenstehenden flächenhaften Nutzungen vorgesehen.

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte, Ausschnitt

(Standort des Bebauungsplanes rot umrandet)



Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg heißt es unter Z 3.1.9: „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen...“

Im Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein heißt es u.a. in

2.4.0.3 Innen- vor Außenentwicklung

(1) Z Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.

(2) G Hierzu

- soll der Bestandsentwicklung und der Nutzung innerörtlicher Potenziale Vorrang gegenüber der Ausweisung und Bebauung bislang baulich nicht genutzter Flächen eingeräumt werden,
- soll der Bauflächenbedarf vorrangig durch Ausschöpfen der im Siedlungsbestand vorhandenen Bauflächenpotenziale gedeckt werden,
- sollen Möglichkeiten zur Erhöhung der Umwelt- und Lebensqualität sowie einer angemessenen Nachverdichtung in Bestandsgebieten genutzt werden,

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich und grenzt nicht an den Ortskern an. Er umfasst jedoch einen großen landwirtschaftlichen Betrieb, der für die Gemeinde Friedenweiler sowohl in wirtschaftlicher Hinsicht, im Hinblick auf die Sicherung von Arbeitsplätzen, als auch für die Nahrungsmittelproduktion und die Landschaftspflege- und Erhaltung von großer Bedeutung ist. Durch den Maierhof werden auch die örtlichen Landwirte in der Gemeinde und im Umkreis bei der Bewirtschaftung ihrer landwirtschaftlichen Flächen unterstützt.

Der Bebauungsplan orientiert sich an dem gewachsenen Gebäudebestand und soll den Bereich nachverdichten und arrondieren. Eine unmittelbare räumliche Anbindung an die bebaute Ortslage oder ein neuer Standort sind dabei nicht möglich und würden auch wegen der Gemengelage zu Immissionskonflikten (Lärm, Geruch) mit bestehenden Wohnnutzungen führen.

Wegen dieser Standortgebundenheit, fehlender anderweitiger Möglichkeiten (Betriebsverlegung) und wegen der bereits erheblichen baulichen und funktional vorgeprägten Flächennutzung (ca. 12 bestehende Gebäude und Anlagen) ist eine Ausnahme von den o.g. Plansätzen erforderlich und begründbar. Der Bebauungsplan verfolgt dabei die Zielsetzung, den vorhandenen Siedlungskörper (in einem Baufenster) nachzuverdichten und aus Gründen des Freiraumschutzes nur durch unerhebliche Flächen-Neuinanspruchnahme zu arrondieren.

2.2 Flächennutzungsplan, Standort

Der Bebauungsplan soll im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt werden. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan zum 10. Mal punktuell geändert werden.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (s. FNP-Ausschnitt nächste Seite).

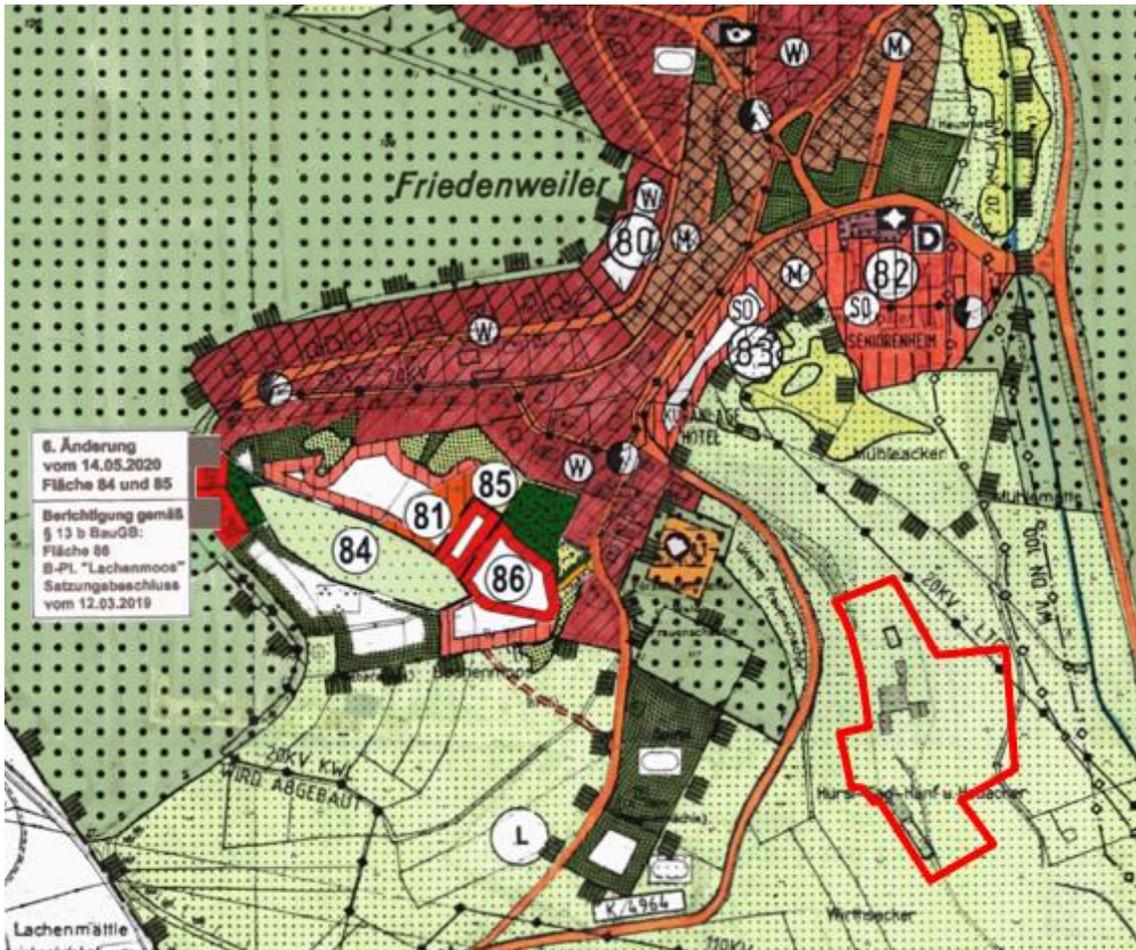
GEMEINDE FRIEDENWEILER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "MAIERHOF"

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.01. - 06.02.2023) Seite - 4/10 -

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Stadt Löffingen-Gemeinde Friedenweiler, Zieljahr 2005

(Geltungsbereich des Bebauungsplanes rot umrandet)

Hinweis: Zum Gebäudebestand siehe den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Der Bestand im FNP ist nicht aktuell. Ohne Maßstab.



Verkehrslärmbeeinträchtigungen sind aufgrund des ausreichenden Abstandes zu den öffentlichen Straßen und aufgrund der geringen Verkehrsmengen nicht zu erwarten.

Eine Erweiterung des geplanten Dorfgebietes ist nicht oder erst sehr langfristig geplant.

2.3 Bedarf

Der Bebauungsplan soll punktuell den betriebsbezogenen mittel- bis langfristigen Bedarf an gemischter Baufläche im Rahmen eines Dorfgebietes decken. Die Planung erfasst den bebauten Bereich (Gebäude, Verkehrswege, Abstellflächen, Grünflächen), davon ca. 800 qm Erweiterungsfläche am Nordrand für die Erstellung eines Wohnhauses für Familienangehörige, die auf dem Hof arbeiten und daher in unmittelbarer Nähe wohnen müssen. Davon wären 50% als neue Wohnbaufläche (0,04 ha) bei einer Wohnbauflächenbedarfsberechnung der Gemeinde anzurechnen. Die Fläche dient ausschließlich dem Eigenbedarf des Eigentümers. Von einer ausführlichen gemeindebezogenen Flächenbedarfsermittlung soll aufgrund der sehr kleinen Fläche und des plausibel begründbaren Bedarfs abgesehen werden.

2.4 Schutzgebiete

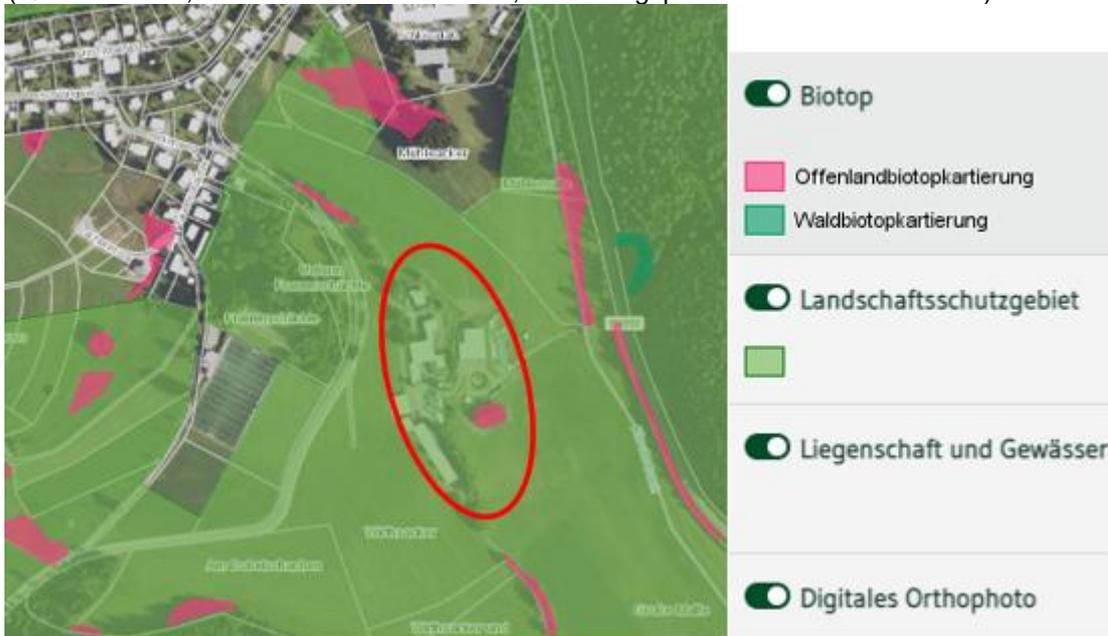
Der Bebauungsplan liegt in dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.15.019 „Hochschwarzwald - Bereiche Feldberg, Friedenweiler und Schluchsee“ mit einer Größe von 2.211,1577 ha. Eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes ist erforderlich und soll bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Weiterhin liegt im bzw. am Geltungsbereich das Biotop-Nr. 180153150421 „Hochstaudenflur 'Mühlematte Süd'“ mit einer Fläche von 0,064 ha.

Das Biotop wird erhalten und nicht verändert.

Karte: Angrenzende Schutzgebiete

(Quelle: LUBW, Ausdruck vom 13.09.2022, Bebauungsplan-Standort rot umrandet)



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

FNP-Darstellung: Landwirtschaftliche Fläche
Nutzung: Gebäude (Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Stallungen, Maschinenhallen, Garagen, Nebenanlagen, Silos) Stellplätze, Verkehrsflächen, Biotopflächen, Heckenflächen, Gartenflächen, landwirtschaftliche Randflächen, Hühnergehege

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:

Regionalplan: keine flächenhaften Vorgaben im Planteil. Allgemeine Planziele zur Siedlungsentwicklung

Schutzgut: Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mensch Die durch die neuen Gebäude und deren Frequentierung hinzukommenden Lärmbelastungen für die bestehenden Wohnungen sind unerheblich und als ortsüblich einzustufen.

**GEMEINDE FRIEDENWEILER
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "MAIERHOF"**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.01. - 06.02.2023) Seite - 6/10 -

Die die Naherholung für die Öffentlichkeit wird nicht beeinträchtigt.

Tiere und Pflanzen *wird ergänzt (siehe Umweltbericht)*

Boden *wird ergänzt (siehe Umweltbericht)* Die durch die Bebauung erfolgenden üblichen Eingriffe (Ver siegelung) haben keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen.

Wasser Oberflächengewässer:sind nicht betroffen. Der Klosterbach liegt außerhalb des Bebauungsplanes.
Der Bebauungsplan liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet (HQ100).

Klima und Luft Keine bzw. nur unerhebliche lokal begrenzte Auswirkungen.
Landschaftsbild Da sich das Plangebiet in der Talsenke befindet, ist es von höher gelegen Punkten zwar einsehbar, entfaltet aber keine störende Fernwirkung. Eine ortsbildtypische Bebauung wird vorgeschrieben.

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 möglichst flächensparend. Neue öffentliche Verkehrsflächen sind nicht geplant.

Ausgleichsmaßnahmen

Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich. Die innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsmaßnahmen werden durch entsprechende Bebauungsvorschriften gesichert. Die externen Maßnahmen liegen auf Grundstücken im Eigentum des Grundstücksbesitzers und werden bis zum Satzungsbeschluss durch öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

2.5 Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf dem iUmweltbericht verwiesen.

2.6 Verfahrensübersicht

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|
| Aufstellungsbeschluss | (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 06.03.2022 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden mit Scoping | (§ 3 Abs. 1 BauGB) (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 04.01.- 06.02.2023 |
| Öffentliche Auslegung | (§ 3 Abs. 2 BauGB) | |
| Satzungsbeschluss | (§ 10 Abs. 1 BauGB) | |

2.7 Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB, so dass nach Erlangen der Rechtskraft alle Vorhaben zulässig sind, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen und wenn die Erschließung gesichert ist.

Da das Baugebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen ist, ist die Darstellung von Verkehrsflächen nicht erforderlich.

2.8 Flächenbilanz

Die Flächenaufteilung im Baugebiet ist in folgender Tabelle dargestellt

| Fläche | Größe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Dorfgebiet (mit privaten Verkehrsflächen) | 22.922 qm |
| Grünflächen davon: F 1 72 qm (geplante Hecke) F 2 1.051 qm (private Grünflächen) F 3 691 qm (Biotop) | 1.814 qm |
| Geltungsbereich Bebauungsplan | 24.736 qm |

3 Erschließung

3.1 Verkehr

Das Baugebiet wird von der Kreisstraße 4964 aus über den Köhlerhüttenweg erschlossen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Trinkwasser und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gewährleistet.

Die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser kann in den bestehenden Vorfluter eingeleitet werden.

Eine Regenwasserrückhaltung oder Regenwasserversickerung auf den Privatgrundstücken wird vorgeschrieben, um den Wasserhaushalt zu entlasten, der sonst durch den Regenwasserabfluss auf den neu versiegelten Flächen zu stark belastet würde.

3.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.

Bei dem Dorfgebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

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 (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

Zufahrt 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 "Dorfgebiet" nach § 5 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um den Bedarf an privaten Bauflächen für die Betriebserweiterung und ein neues Wohngebäude zu decken (Nutzungsbereich 2)..

Der Nutzungskatalog der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 1 BauNVO wird dahingehend eingeschränkt, dass nur die erforderlichen betrieblichen Nutzungen und die dazugehörige Wohnnutzungen zugelassen werden.

Ganz ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speise-wirtschaften, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr 2 BauNVO, da es sich um Nutzungen handelt, die weder für den landwirtschaftlichen Familienbetrieb und das landwirtschaftliche Lohnunternehmen erforderlich, noch aus städtebaulichen Gründen für den nicht in die bebaute Ortslage integrierten Standort geeignet sind.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Flächen bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich geregelten Abstandsflächen zugelassen werden.

4.1.1.1 Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird beschränkt, um zu verhindern, dass ein neuer Siedlungsansatz für das Wohnen entsteht. Die maximale Zahl der Wohnungen (einschließlich Ferienwohnungen) ist den entsprechenden Nutzungsbereichen zugeordnet und darf nicht überschritten werden.

4.1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Längenbeschränkung auf 50 m entfällt, da bereits Gebäude (Maschinenhalle) bestehen, die eine größere Länge aufweisen.. Durch die Höhenbeschränkung in den örtlichen Bauvorschriften wird verhindert, dass für das Ortsbild überdimensionierte Gebäude entstehen.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

4.1.3.1/2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt, womit die Höchstwerte der BauNVO erreicht werden, um eine optimale Ausnutzung der Fläche gewährleisten zu können.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil einheitlich mit II festgesetzt, wobei es den Bauherren überlassen ist, wie die Vollgeschosse im Gebäude angeordnet werden.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch ein Baufenster festgesetzt. Dieses soll ausreichenden Spielraum für die Lage der geplanten An- und Neubauten geben.

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 Minimierung der Flächenversiegelung

Auf Wohnbaugrundstücken ist das Niederschlagswasser von Freiflächen zurückzuhalten, weshalb eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung vorgeschrieben wird.

4.1.5.3 Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen F 1 – F 4

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen der Erhaltung ortsbildprägender Bäume, der Durchgrünung des Gebietes und dem ökologischen Ausgleich.

Die Pflanzbindungen sollen potentiellen Verstößen gegen Artenschutzbestimmungen vorbeugen (Zerstörung von Fortpflanzungs- und ruhestätten).

4.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

5 Erschließungskosten

Von der Gemeinde sind keine Erschließungsmaßnahmen geplant, daher entstehen auch keine Erschließungskosten.

Friedenweiler, den

(Datum Satzungsbeschluss)

(Josef Matt, Bürgermeister)

(Siegel)

(Ausfertigung siehe Satzung)

GEMEINDE FRIEDENWEILER

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „MAIERHOF“

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(04.01. - 06.02.2023)

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Gebäudehöhe

Die sichtbare Gebäudehöhe, im Mittel gemessen von der fertigen Geländeoberkante bis zur obersten Gebäudekante (i.d.R. der First) darf nicht mehr als 11,0 m betragen.

2 Gestaltung der Dächer

Zulässig sind bei Hauptgebäuden alle Dachformen mit einem Dachüberstand von mindestens 0,40 m, waagrecht gemessen von der Außenwand bis Außenkante Dacheindeckung (ohne Dachrinne).

Die zulässige Neigung der Hauptdächer bei Wohngebäuden beträgt 30° - 45°.

Die Dachneigung bei untergeordneten Dachteilen, Nebengebäuden und Garagen ist freigestellt.

Die Farbe der Bedachungsmaterialien muss in dem Spektrum von braun bis rötlich liegen. Materialien zur solaren Energiegewinnung sind davon ausgeschlossen.

3 Regenwasserrückhaltung, Retentionszisternen, Regenwassernutzung

Das unverschmutzte Oberflächen- und Dachflächenwasser ist zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts zu sammeln und gedrosselt in den Vorfluter abzuleiten (Rötenbach). Die Ausbildung der Rückhaltung ist so zu gestalten (z. B. Teich), dass diese für das Grundstück und seine Umgebung gefahrlos erfolgt. Alternativ oder in Kombination sind bewirtschaftbare Zisternen vorzusehen. Ein Anschluss der Flächen bzw. Überlauf der Zisternen an den Regenwasserkanal oder den Vorfluter mit einer gedrosselten Abflussmenge ist nur wie nachfolgend festgesetzt zulässig.

Das Speichervolumen für die Regenrückhaltung muss je 100 qm vollversiegelte Fläche mindestens 2 cbm betragen. Zulässig ist ein gedrosselter Abfluss von 0,2 bis 0,5 Liter/sec je 100 qm versiegelter Fläche.

Soweit eine Speicherung von Oberflächen - bzw. Dachflächenwasser durch Zisternen (z.B. zur Grünflächenbewässerung oder für Brauchwasser) erfolgen soll, ist dieses Volumen zusätzlich zu berücksichtigen.

Im Baugesuch ist die ausreichende Regenwasserrückhaltung nachzuweisen.

Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13, Abs. 3 Trinkwasser-Verordnung, dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de>, Gesundheitswesen, Nutzung Brauchwasseranlage (Formular) heruntergeladen werden.

Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Die einschlägigen DIN - Normen sind die DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

**GEMEINDE FRIEDENWEILER
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "MAIERHOF"**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.01. - 06.02.2023) Seite - 2/2 -

4 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe von mehr als 2,0 m können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Friedenweiler, den
(Datum Satzungsbeschluss) (Josef Matt, Bürgermeister) (Siegel)

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) (Siegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE FRIEDENWEILER

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „MAIERHOF“

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(04.01. - 06.02.2023)

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "MAIERHOF"

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.01. - 06.02.2023) Seite -1/1 -

1 Gebäudehöhe

Der Maierhof ist von allen Seiten gut einsehbar. Daher soll durch einige wesentliche gestalterische Vorgaben erreicht werden, dass sich die Gebäude in das Landschaftsbild besser einfügen und störende Elemente ausgeschlossen werden. Zur Erhaltung des ländlichen Erscheinungsbildes wird die Gebäudehöhe begrenzt..

Die sichtbare Gebäudehöhe, im Mittel gemessen von der fertigen Geländeoberkante bis zur obersten Gebäudekante (i.d.R. der First) darf nicht mehr als 11,0 m betragen.

Die Begrenzung ist für das gesamte Erscheinungsbild des Hofes erforderlich, da sonst durch das Baufenster keine indirekte Begrenzung erfolgt. Von weiteren detaillierteren Begrenzungen zur Gebäudehöhe (Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe) kann jedoch abgesehen werden, da der Bestand kein einheitliches Bild aufweist.

2 Gestaltung der Dächer

Zulässig sollen alle Dachformen im Rahmen der vorgeschriebenen Dachneigung sein, um den vielfältigen funktionalen Anforderungen an die Gebäude gerecht zu werden. Wohngebäude sollen sich an den typischen Bestand angleichen.

Dachüberstände sind vorzusehen, um das vorherrschenden Bild der Dachlandschaft zu erhalten.

Wegen der guten Einsehbarkeit sind die Dachfarben in braun bis rot zu halten, um störende Fernwirkungen zu vermeiden.

Bei flach geneigten Dächern wird eine Dachbegrünung empfohlen.

3 Regenwasserrückhaltung, Retentionszisternen, Regenwassernutzung

Die Vorschrift zur Regenwasserrückhaltung kann wahlweise durch die Anlage einer Versickerungsmulde oder durch eine Retentionszisterne erfolgen.

Die Maßnahme dient der Schonung des Wasserhaushaltes durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Baugebiet und damit der Entlastung der Kanalisation bzw. des Vorfluters.

4 Aufschüttungen, Abgrabungen

Durch größere Aufschüttungen und Abgrabungen können die Bodenfunktionen beeinträchtigt werden und sind daher nur ausnahmsweise zulässig. Entsprechende bodenschützende Maßnahmen können als Auflage von der Baurechtsbehörde vorgeschrieben werden.

Friedenweiler, den

(Datum Satzungsbeschluss)

(Josef Matt, Bürgermeister)

(Siegel)