

**ENTWURF/Stand: 03.11.2023**

**Stadt Bonndorf im Schwarzwald**

**PLANUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan

**„BREITENFELD IV“,**

Gemarkung Bonndorf

Der Bebauungsplan „Breitenfeld, 1. BA“, rechtskräftig seit 27.04.2006, tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ im Überschneidungsbereich außer Kraft.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>A.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>B.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	4
3.	Bauweise/ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
4.	Verkehrsflächen	5
5.	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind – Sichtfelder	5
6.	Flächen für Versorgungsanlagen / Schalt- und Verteilerschränke sowie Flächen für Leitungsrechte	5
7.	Öffentliche Grünflächen	6
8.	Flächen für die Landwirtschaft	6
9.	Flächen für Aufschüttungen	6
10.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzfestsetzungen	6
<b>C.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise</b>	
1.	Wasser-/ Strom- und Löschwasserversorgung	10
2.	Immissionsschutz	10
3.	Geotechnik	10
4.	Boden- und Grundwasserschutz	11
5.	Erdmassenausgleich	11
6.	Denkmalschutz	12
7.	Artenschutz - Vermeidung von Vogelschlag	12
8.	Starkregen- und Hochwasserschutz	12
	<b>Anhang 1: Pflanzenliste/Pflanzarten</b>	<b>14</b>

## A. **Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), [zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 221\)](#)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), [zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 \(BGBl. 2023 I Nr.176\)](#)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), [zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 \(BGBl. I S. 1802\)](#).
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), [zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 \(GBl. S. 229, 231\)](#).
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), [zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 \(BGBl. I S. 2240\)](#)
6. Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), [zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 \(GBl. S. 26, 44\)](#)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) [in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 \(BGBl. IS. 540\)](#), [zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 88\)](#)
8. Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503) [zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 \(BAnz AT 08.06.2017 B5\)](#).
9. Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Dezember 1983 (GBl. S. 797), [zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 \(GBl. S. 26, 42\)](#)

## **B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 BauGB und 1 – 23 BauNVO)**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 1 - 15 BauNVO)**

#### **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

##### **1.1 Zulässig sind (§ 8 Abs. 1 und 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO):**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

##### **1.2 Einzelhandel:**

Einzelhandel ist nur am Ort der Leistung in Verbindung mit produzierendem Gewerbe und Handwerk als untergeordnete Nebenbenutzung zugelassen, im Übrigen ausgeschlossen.

##### **1.3 Betriebsbezogene Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO):**

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebsbezogene Wohnungen) sind nur dann Bestandteil des Bebauungsplans, wenn sie in die Gewerbebauten integriert werden (keine freistehenden Wohngebäude).

Es sind maximal zwei Wohnungen pro Gewerbebetrieb zulässig.

##### **1.4 Nicht zulässig sind:**

###### ➤ Autoverwertungsbetriebe:

Der Betrieb eines Autoverwertungsunternehmens ist nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).

###### ➤ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind als Ausnahmen nicht zulässig.

###### ➤ Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

Vergnügungsstätten sind als Ausnahme nicht zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag (zeichnerischer Teil) festgesetzt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- max. Gebäudehöhen

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 Abs. 1 und 19 BauNVO)**

Der zulässige Höchstwert der Grundflächenzahl ist im gesamten Baugebiet festgesetzt auf  $GRZ = 0,8$ .

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

Die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl ist im gesamten Baugebiet festgelegt auf  $GFZ = 1,6$ .

### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)**

Die Höhe von baulichen Anlagen wird begrenzt auf maximal 20,00 m über dem nachfolgend definierten Bezugspunkt.

Der Bezugspunkt ist die Mitte der Oberkante der Fahrbahnachse (Fahrbahnmitte), gemessen rechtwinklig in der Mitte der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße. Grenzt das Grundstück an zwei Erschließungsstraßen an (Eckgrundstück), so ist für die Ermittlung des Bezugspunkts der längere Erschließungsstraßenabschnitt maßgeblich.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete betrieblich bedingte und unverzichtbare Einzelbauteile bis 5,00 m kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Grundfläche der gesamten untergeordneten Bauteile 20,00 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

## **3. Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 – 23 BauNVO)**

### **3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Für den östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird „abweichende“ Bauweise festgesetzt. Es gilt die abweichende Bauweise in dem Maße, dass auch Gebäude mit einer Länge über 50 m errichtet werden dürfen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

Für den nördlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird „offene“ Bauweise festgesetzt.

Die Bereiche unterschiedlicher Bauweise sind im zeichnerischen Teil durch eine Nutzungsgrenze abgegrenzt.

### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Garagen, überdachte Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind unter Beachtung nachbarrechtlicher Vorschriften auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)**

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt: Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Grundstückszufahrten von der L 171 und im Einmündungsbereich der Gebietszufahrt nicht zulässig.

Notwendige Aufschüttungen und/oder Abgrabungen zur Herstellung von Straßen- und/oder Wegekörpern sowie Betonstützkörper für Randeinfassungen in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf privaten Flächen von den jeweiligen angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

### **5. Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind - Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

An den Straßeneinmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und sonstigen baulichen Anlagen, Einrichtungen, Stellplätzen und Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Lichtmasten und Einzelbäume mit Kronenansatz von höher als 3,0 m über Fahrbahnbreite sind in den Sichtfeldern zulässig.

### **6. Flächen für Versorgungsanlagen / Schalt- und Verteilerschränke sowie Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB)**

Schalt – und Verteilerschränke sind gem. den „Allgemeinen Versorgungsbedingungen“ auf den Grundstücken zu dulden. Sie sind jederzeit zugänglich zu halten. Dies gilt für Standorte von Straßenlaternen und Hydranten entsprechend.

Die im Lageplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Rechte gelten zugunsten der Stadt Bonndorf im Schwarzwald zum Einbau und Unterhaltung einer Kanalisation. Sie dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Abweichungen hiervon können im Einzelfall mit der Zustimmung der Stadt Bonndorf zugelassen werden.

## **7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden am nördlichen, südlichen und westlichen Gebietsrand öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den jeweils zugewiesenen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Pflanzgeboten anzulegen und zu pflegen.

## **8. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**

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

## **9. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Zur Herstellung der Bebaubarkeit und zur Verbesserung des Hochwasserschutzes sind die Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Aufschüttungsfläche anzufüllen. Die Aufschüttungshöhe ist im Süden an die Böschungsoberkante im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Aufschüttungshöhen AH gemäß Planeintrag) anzugleichen und zur nördlich angrenzenden Erschließungsstraße möglichst gleichmäßig zu verziehen.

## **10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)**

### **10.1 Baumpflanzungen auf den Gewerbeflächen**

Auf den privaten Gewerbegrundstücken sind entsprechend dem Planeintrag heimische und standortgerechte Obst- oder Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind festgesetzt, können jedoch um bis zu 3 m verschoben werden. Die Pflanzenarten sind der Pflanzliste (Anhang 1) zu entnehmen.

Die vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **10.2 Erhaltung von Bäumen**

Der bestehende Kirschbaum im Westen des Plangebietes (auf Flst. Nr. 1877) ist entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil zu erhalten. Zum Schutz des Stammes und des Wurzelbereiches sind Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 durchzuführen.

### **10.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind die Pflanzenarten der Pflanzenliste (Anhang 1) zu verwenden.

#### **10.4 Gestaltung des Verkehrsbegleitgrüns als Blühstreifen (Maßnahme A2)**

Das Verkehrsbegleitgrün entlang der Straßen des B-Plangebietes ist als Blühstreifen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für Zufahrten bzw. Einfahrten zu den Grundstücken darf das Verkehrsbegleitgrün unterbrochen werden. Dabei sind mindestens 50 % des Streifen zu erhalten.

#### **10.5 Entwicklung einer Magerwiese an der nordöstlichen Grenze (Maßnahme A3)**

Auf der öffentlichen Grünfläche am nordöstlichen Gebietsrand ist durch das Ausbringen von autochthonem Saatgut aus der angrenzenden FFH-Mähwiese oder die Einsaat von Saatgut mit standortgerechter Mischung und Anteilen wertgebender Arten von Flachland-Mähwiesen (*Centaurea jacea*, *Sanguisorba officinalis*, *Lotus corniculatus*, *Silaum silaus*, *Daucus carota*, *Crepis biennis*, *Knautia arvensis*, *Leucanthemum ircutianum*, *Betonica officinalis*, *Succisa pratensis*, *Festuca rubra*) eine Magerwiese (FFH-Mähwiese) anzulegen. Günstiger Zeitpunkt zur Einsaat ist der Herbst (einige Arten sind Frostkeimer).

Die Pflege erfolgt als zweimalige Mahd im Jahr (Mai-Juni und August-September). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Bei jedem Schnitt sind ca. 10% alternierender Restfläche zu belassen. Eine Düngung und/oder Beweidung der privaten Grünfläche ist untersagt.

#### **10.6 Entwicklung von Fettwiesen sowie Anpflanzen von Gebüsch trockenere Standorte, einer Feldhecke sowie Einzelbäumen (Maßnahme A4)**

Die öffentlichen Grünflächen am nördlichen und östlichen Gebietsrand sind als Fettwiesen anzulegen. Dazu erfolgt eine Ansaat mit geeigneter Sattgutmischung für Blumenwiesen mit Blumenanteil von ca. 50 %, in den vorbereiteten Untergrund. Die Pflege erfolgt als zweimalige Mahd im Jahr (Mai-Juni und August-September). Zudem werden in die Wiesenflächen heimische standortgerechte Sträucher und Heister gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 2) gepflanzt und als Gebüsch trockenere Standorte sowie einer Feldhecke entwickelt. Entlang der südöstlichen Grenze des B-Plangebietes sowie entlang der Wege sind gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 1) heimische standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Standorte können um 2 – 3 m variieren. Der Charakter der Baumreihe im südöstlichen Bereich muss erhalten bleiben.

#### **10.7 Entwicklung von Fettwiesen und einer Baumreihe entlang der L 171 (Maßnahme A5)**

Die öffentlichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Landesstraße L 171 sind als Fettwiesen anzulegen. Dazu erfolgt eine Ansaat mit geeigneter Sattgutmischung für Blumenwiesen mit Blumenanteil von ca. 50 in den vorbereiteten Untergrund. Die Pflege erfolgt als zweimalige Mahd im Jahr (Mai-Juni und August-September).

Des Weiteren erfolgt die Anpflanzung von heimischen standortgerechten Einzelbäumen als Baumreihe gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 1). Die Standorte können um 3 m parallel zum Straßenrand variieren. Der Pflanzabstand zum Fahrbahnrand der L 171 ist gemäß RPS in Abhängigkeit von zulässiger Geschwindigkeit (Vzul) sowie Höhendifferenz zur Straße festzulegen.

## 10.8 Dachbegrünung

Mindestens 50 % der Dachflächen der Gebäude sind mit Kräutern und Gräsern zu begrünen. Die durchwurzelbare Aufbaudicke beträgt mind. 10 cm. Die Dachbegrünung ist fachgerecht nach den geltenden FLL-Richtlinien herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Intensive Begrünungen sowie eine Kombination aus Begrünung und Solaranlagen sind zulässig.

## 10.9 Ökologische Baubegleitung/ Schutz geschützte Biotope und FFH-Mähwiese

Um die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz der Tiere und Pflanzen (Baumschutz) zu gewährleisten, ist eine Begleitung durch einen Gutachter (ökologische Baubegleitung) erforderlich. Dieser hat im Rahmen seiner Tätigkeit auch auf den Schutz und Erhalt der nördlich sowie südlich angrenzenden geschützten Biotope und der nördlich gelegenen FFH-Mähwiese während der Bauphase zu achten. Jegliche Eingriffe in diese Bereiche während der Baumaßnahme sind untersagt.

## 10.10 Maßnahmen zum Schutz von Tieren

### Feldlerchen:

Zum Schutz der Feldlerche darf der Beginn der Baumaßnahmen im Bereich des Gewerbegebietes nur zwischen Juli und März erfolgen. Des Weiteren erfolgt die Umsetzung einer CEF-Maßnahme (Feldlerchenstreifen) im Vorfeld der Baumaßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen der Feldlerche.

### Reptilien:

Zum Schutz von Reptilien ist vor Baubeginn entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 2027 ein Reptilienzaun zu errichten und nach Beendigung der Baumaßnahme wieder rückzubauen. Die genaue Lage des Schutzzaunes sowie die Zeiten zum Auf- und Abbau sind mit der UNB und der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

### Insektenschonende Außenbeleuchtung:

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen zulässig.

### Sonstige Kleintiere:

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeroberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

## 10.11 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Zur naturschutzrechtlichen Eingriffs-Kompensation sind dem Bebauungsplan folgende planexterne Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

E1: FFH-Magerwiese auf Flurstück 2247, Gemarkung Bonndorf

E2: FFH-Magerwiese auf Flurstück 1854, Gemarkung Bonndorf

E3: Entwicklung eines Traubeneichen-Buchen-Waldes aus einem Fichtenforst auf dem Flurst. 1539/1, Gemarkung Bonndorf

E4: Waldstilllegung im Distrikt Wutachhalde im NSG Wutachschlucht

E5/ CEF1: Entwicklung eines Feldlerchenstreifen in der Gemarkung Wellendingen, Flurst 900

- E6: Entfernen der Abstürze in der Steina (Ökokonto Maßnahme 04)
- E7: Umgestaltung des Zulaufs an der Steina (Ökokonto Maßnahme 06)
- E8: Umgestaltung des Wehrbauwerkes (Ökokonto Maßnahme 07)

## **C. Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen / Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1. Wasser-/ Strom- und Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Verlängerung der vorhandenen Leitung aus dem dritten Bauabschnitt und einer neuen Anbindung an die Hauptleitung in der Straße "Glattsteina".

Die Stromversorgung erfolgt über die vorhandene Ortsnetzstation Bonndorf/Breitenfeld.

Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) wird über die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung und die Vorhaltung in 2 unterirdischen Löschwasserbehältern mit je 200 m<sup>3</sup> Inhalt sichergestellt.

### **2. Immissionsschutz**

Die für das Bebauungsplangebiet geltenden Immissionsrichtwerte richten sich nach Nr. 6.1 b) der TA Lärm. Daher gelten folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

- Tags: 65 dB(A)
- Nachts: 50 dB(A)

Östlich des Plangebietes befindet sich auf Grundstück Flst. Nr. 2041, Gemarkung Bonndorf ein Wohnhaus. Die Distanz beträgt rund 130 Meter zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen kann, je nach Art des angesiedelten Gewerbes, nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des eigentlichen Baugesuches und zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung kann von der Immissionsschutzbehörde ein Immissionsgutachten gefordert werden. Gewerbebetriebe, die im östlichen Plangebiet Interesse an einem der Baugrundstücke haben, sollten deshalb vorab Kontakt mit der Immissionsschutzbehörde aufnehmen.

### **3. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes, welche stellenweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. In Bezug auf die Versickerung von Oberflächenwässer, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### Allgemeine Hinweise:

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 verweisen 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.

## **4. Boden- und Grundwasserschutz**

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen, zu vermeiden. Zu beachten sind hierbei DIN 18300 (Erdarbeiten) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke). Umlagerungen von Bodenmaterial haben fachgerecht entsprechend der Anforderungen der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) zu erfolgen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

Soll für die Erschließung oder für Bauvorhaben bei der Umsetzung des Bebauungsplanes auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens entsprechend § 2 Absatz 3 LBodSchAG zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Schutzgut Boden ein Bodenschutzkonzept unter Berücksichtigung insbesondere der Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) und der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zu erstellen.

Bei zulassungsfreien Vorhaben (z.B. Erschließung) ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen dem Landratsamt Waldshut, Untere Bodenschutzbehörde, vorzulegen.

## **5. Erdmassenausgleich**

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich anzustreben.

Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken oder im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich). Bei überschüssigen Aushubmassen ist eine Wiederverwendung

innerhalb des Baugebietes durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen anzustreben.

## **6. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

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

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

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **7. Artenschutz - Vermeidung von Vogelschlag**

Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos sind großflächige und ungegliederte Glasflächen, transparente Durchsichten und exponierte Glaselemente (wie Übereckverglasung, verglaste Verbindungsgänge, Wintergärten, freistehende Glaselemente) insbesondere in exponierter Lage und in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen, wie die Verwendung von vogelfreundlichem Spezialglas, Strukturierung der Scheiben, vorgesetzte Lamellen o.Ä.

Auf die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach (Schmid, H., P. Waldburger & D. Heynen (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte Sempach. [www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info)) und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) wird hingewiesen.

## **8. Starkregen- und Hochwasserschutz**

Auf das Risiko zufließenden Oberflächenwassers und die Hochwassergefahr in Folge von Starkregenereignissen wird hingewiesen.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt die grundsätzliche Verpflichtung für Bauherren und Eigentümer „im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ (§ 5 Abs. 2 WHG).

Als Basisvorsorge auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Gebäude, insbesondere Untergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können und ggfs. Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten usw.) ausreichend erhöht über Gelände anzulegen sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) ggf. als dichte Wanne vorzusehen.

Bonndorf i. Schw., 03. November 2023

Jost, Bürgermeister

## **ANLAGE 1:** **Pflanzarten:**

### Private Grünflächen:

#### **Laubbäume:**

Echte Mehlbeere *Sorbus aria*  
Felsen-Ahorn *Acer monspessulanum*  
Holzapfel *Malus sylvestris*  
Holzbirne *Pyrus pyraster*  
Kirsche *Prunus avium*  
Kornelkirsche *Cornus mas*  
Mispel *Mespilus germanica*  
Pflaume/ Zwetschge/ Mirabelle *Prunus domestica spec.*  
Vogelbeere *Sorbus aucuparia*

#### **Koniferen:**

Eibe *Taxus baccata*  
Waldkiefer *Pinus sylvestris*  
Bergkiefer *Pinus mugo*

#### **Sträucher (Empfehlung):**

Kornelkirsche *Cornus mas*  
Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*  
Haselnuss *Corylus avellana*  
Gemeine Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*  
Gewöhnliche Traubenkirsche *Prunus padus*  
Schwarzdorn, Schlehe *Prunus spinosa*  
Felsenbirne *Amelanchier ovalis*  
Echte Hundsrose *Rosa canina*  
Weinrose *Rosa rubiginosa*  
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*  
Trauben-Holunder *Sambucus racemosa*  
Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*  
Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*

#### **Mindestpflanzqualitäten:**

##### Gehölze innerhalb der privaten Grünflächen:

Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm  
Heister: Heister, 2 x verpflanzt, H = 125 – 150 cm  
Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, H = 60 – 100 cm

##### Bäume innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

##### Bäume innerhalb der privaten Grundstücke zur Gestaltung der Gärten/Außenanlagen (A 6):

Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm