

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet SO1 „Camping“ (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet „Camping“ dient der Unterbringung eines Campingplatzes sowie der Unterbringung von Wohnnutzungen, die im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Zulässig sind:

- Campingparzellen für Wohnmobile, Wohnwagen oder Zelte für einen wechselnden Personenkreis. Von diesen können bis zu 12 Parzellen für einen nicht wechselnden Personenkreis (Dauercamper) zugelassen werden,
- zusätzlich maximal 9 bauliche Anlagen (z. B. Jurte, Bubble Tent, Holzzelt), die als touristisches Übernachtungsangebot für einen wechselnden Personenkreis dienen, mit jeweils einer maximalen Grundfläche von 25 m²,
- zusätzlich maximal 4 Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Bedienstete, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie dem Campingplatz zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen, Räume und Nutzungen, die der Hauptnutzung zugeordnet sind (z. B. Sanitärhaus), sowie die erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Betriebshof, Camperservice, Kinderspielplatz, Grillstelle, Kapelle, Wegweiser, Geräteschuppen, Stellplatzflächen mit Zufahrten, Frei- und Lagerflächen),
- Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienen.

1.1.2 Sondergebiet SO2 „Gaststätte + Ferienwohnungen“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Gaststätte + Ferienwohnungen“ dient der Unterbringung von touristischen und gastronomischen Nutzungen des Campingplatzes sowie der Unterbringung von Wohnnutzungen, die im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Zulässig sind:

- Schank und Speisewirtschaften und sonstige gastronomische Einrichtungen,
- Ferienwohnungen sowie Betriebe, Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis,

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Bedienstete, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie dem Campingplatz zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen, Räume und Nutzungen, die der Hauptnutzung zugeordnet sind (z. B. Sanitärhaus, Rezeption, Büroräume), sowie die erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Gemeinschaftsräume, Geräteschuppen, Kinderspielfeld, Wegweiser, Garagen, Carports und Stellplatzflächen mit Zufahrten, Frei- und Lagerflächen),
- ergänzende Anlagen, Einrichtungen und Räume für Sport, Freizeitgestaltung, Wellness und Erholung,
- Räume für private Veranstaltungen (z. B. Feiern wie Betriebsfeiern, Hochzeiten und Geburtstage, Vorträge)
- Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienen.

1.1.3 Sondergebiet SO3 „Zeltplatz + Freizeit“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Zeltplatz + Freizeit“ dient der Unterbringung eines Zeltplatzes sowie der Schaffung von Veranstaltungsflächen des Campingplatzes. Zulässig sind:

- Standplätze für Zelte für einen wechselnden Personenkreis,
- Nutzungen für Musik-, Theater-, Zirkus- und Festveranstaltungen,
- fliegende Bauten (z. B. Festzelte, Bühnen, Essenstände, Toilettenwagen), welche für die Durchführung von Veranstaltungen erforderlich sind,
- erforderliche Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Stellplatzflächen mit Zufahrten, Frei- und Lagerflächen),
- Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienen.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ) bzw. zulässigen Grundfläche (GR)
- Zahl der Vollgeschosse (Z)
- Höhe der baulichen Anlagen (GH)

1.3 **Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

1.3.1 Im SO1 „Camping“ darf die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO durch Straßen, Hof-, Wege- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 9.000 m² überschritten werden.

1.3.2 Im SO2 „Gaststätte + Ferienwohnungen“ darf die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO durch Straßen, Hof-, Wege- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.500 m² überschritten werden.

1.4 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)

1.4.1 Im SO1 „Camping“ und SO2 „Gaststätte + Ferienwohnungen“ sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) einzuhalten. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Dachbegrenzungskante.

- 1.4.2 Im SO2 „Gaststätte + Ferienwohnungen“ dürfen untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Schornsteine etc.) die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um 2,50 m überschreiten.
- 1.4.3 Die Traufhöhe von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen und Nebengebäuden ist in allen Sondergebieten beschränkt auf maximal 3,50 m bezogen auf das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).
- 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
Es gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser (E) zulässig sind.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6.2 Hauptgebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Im SO1 sind abweichend hiervon touristische Übernachtungsmöglichkeiten (z. B. Jurte, Bubble Tent, Holzzelt) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Ziffer 1.1.1 wird verwiesen.
- 1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- 1.7.1 Entlang der K5732 wird gemäß Planzeichnung ein Einfahrtbereich festgesetzt. Eine Grundstückszufahrt ist ausschließlich in diesem Bereich zulässig.
- 1.7.2 Die Bereiche außerhalb des Einfahrtbereichs sind entlang der K5732 gemäß Planzeichnung als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, sodass hier eine Grundstückszufahrt nicht zulässig ist.
- 1.8 Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.8.1 Garagen und Carports sind nur im SO2 „Gaststätte + Ferienwohnungen“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in der dafür festgesetzten Zone (GA/CP) zulässig.
- 1.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- 1.9.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit mehr als 40 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur in der privaten Verkehrsfläche und im SO2 „Gaststätte + Ferienwohnungen“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in der dafür festgesetzten Zone (Ga/Cp/Na) zulässig.
- Hinweis:**
Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.10 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“ dient als naturnahe Wiesenfläche zum Campieren durch einen wechselnden Personenkreis. Befestigte Flächen (z. B. Holzpodest) sind zulässig, sofern sie den Charakter der Wiesenfläche

nicht beeinträchtigen und eine Einzelgröße von maximal 10 m² und eine Gesamtgröße von maximal 50 m² nicht überschreiten.

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

- 1.11.1 Wege, Gebäudezugänge, Stellplatzflächen sowie Standflächen für Wohnmobile etc. sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die aus funktionalen Gründen eine andere Befestigung erfordern (z. B. Camperservicestelle).
- 1.11.2 Bauliche Anlagen mit Dachneigungen von 0° - 15° sind auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 10 cm). Eine Kombination mit Anlagen zur Energiegewinnung ist zulässig.
- 1.11.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie dauerhaft korrosionsfest beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.11.4 Außenbeleuchtungen sind insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten (LED- oder Natriumdampfhochdrucklampen mit langwelligem gelblichem Lichtspektrum). Dabei sind nur Gehäuse ohne Fallenwirkung zulässig. Eine Abstrahlung der Beleuchtung in die freie Landschaft und in den Himmel ist zu vermeiden. Die Benutzung von stark in die freie Landschaft abstrahlenden Beleuchtungsmitteln (z. B. Skybeamer, Laserstrahler) ist unzulässig.
- 1.11.5 Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm einhalten oder bodennah durchlässig für Niederwild, Kleinsäuger, flugunfähige Wirbellose und Laufvögel sein.
- 1.11.6 Die in der Planzeichnung mit F1 gekennzeichnete Fläche „Montane Magerwiese / Entwicklung bracher Standorte“ ist als traditionelle Heuwiese mit Entfernung des Mähguts zu bewirtschaften.

1.12 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- 1.12.1 Die in der Planzeichnung mit Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind mit den entsprechenden standortgerechten heimischen Baumarten nachzupflanzen.
- 1.12.2 An den in der Planzeichnung bezeichneten Standorten sind die durch Pflanzgebot gekennzeichneten Einzelbäume als standortgerechte, heimische Laubbäume (Stammumfang mind. 10 –12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den eingetragenen Standorten kann unter Wahrung des Gestaltungsprinzips abgewichen werden. Die Bepflanzung hat unter Verwendung der Baumarten der Pflanzliste zu erfolgen.
- 1.12.3 Die in der Planzeichnung mit F2 gekennzeichnete Fläche ist als Baumgruppe zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind mit den entsprechenden standortgerechten heimischen Baumarten nachzupflanzen.
- 1.12.4 Die in der Planzeichnung mit F3 gekennzeichnete Fläche ist als Baumgruppe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind mit den entsprechenden standortgerechten heimischen Baumarten nachzupflanzen.

- 1.12.5 Die in der Planzeichnung mit F4 gekennzeichneten Flächen sind mit Baumhecken gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung ist unter Verwendung der Arten der Pflanzliste zu erfolgen.
- 1.12.6 Böschungen sind gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung ist variabel und hat unter Verwendung der Arten der Pflanzliste zu erfolgen.
- 1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 1.13.1 Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche R1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Furtwangen sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer der Grundstücke Flst. Nrn. 49/6, 49/7 und 49/4 zu belasten. Die Durchfahrtsmöglichkeit mit land-/forstwirtschaftlichen Maschinen muss gewährleistet werden.
- 1.13.2 Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche R2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer der Grundstücke Flst. Nrn. 49/6, 49/7 und 49/4 zu belasten. Die Durchfahrtsmöglichkeit mit land-/forstwirtschaftlichen Maschinen muss gewährleistet werden.
- 1.13.3 Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche R3 ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Furtwangen mit einem Kanal- und Wasserleitungsrecht bzw. zu Gunsten der Versorgungsträger mit einem Strom-/Fernmeldekabelleitungsrecht zu belasten.
- 1.14 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 23 und 24 BauGB)**
- Wird zur Offenlage ergänzt -

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Im SO2 sind die Dächer von Hauptgebäuden als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis maximal 50 ° und einem Dachüberstand von mindestens 1,00 m an Giebel- und Traufseiten herzustellen. Als Dachüberstand gilt der horizontale Abstand zwischen der Außenhaut der Fassade und der Außenkante des Daches einschließlich Dachrinne.
- 2.1.2 Im SO2 sind am Hauptgebäude Dachaufbauten in Form von giebelständigen Gaupen, sowie Sonderformen in der Form von Dreiecksgaupen und Gaupen mit einem Segmentbodendach, Zwerchgiebel, sowie SchlepPGAUPEN und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengaupen zulässig. Die Gesamtlänge von Einzelgaupen darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Der Anschnitt des Gaupen-/Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 Meter unter dem Hauptfirst liegen. Die SchlepPGAUPEN und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengaupen müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.
- 2.1.3 Im SO2 sind als Dacheindeckung von Hauptgebäuden rote bis braune oder graue bis schwarze, nicht glänzende Ziegeleindeckung aus Ton, Beton oder Schindeln sowie Dacheindeckungen aus Solarmodulen (z. B. Solarziegel) zulässig. Ausnahmsweise sind auch Dacheindeckungen aus transparentem Material (z. B. Glas) zulässig.
- 2.1.4 Im SO2 sind Garagen und Carports entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen auch flachgeneigte Satteldächer zwischen 20°-35° Grad Dachneigung und flache Dächer (0° - 5° Dachneigung) in Verbindung mit einer vegetativen Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 10 cm, extensive Pflege) zulässig.
- 2.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind ausschließlich in blendfreier Ausführung und nur am Gebäude zulässig. Auf Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern müssen diese bündig mit der Dachfläche ausgeführt werden. Eine Kombination mit Dachbegrünung ist zulässig.
- 2.1.6 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Im Bereich unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude (Zugänge, Zufahrten) oder für eine andere zulässige Nutzung (Kfz-

Stellplätze, Standplätze etc.) erforderlich sind, ist das natürliche Gelände zu erhalten. Die Flächen sind nach Umsetzung der Baumaßnahme naturnah herzustellen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig.

2.3 Abstellflächen und Freiflächengestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze und Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung abzuschirmen.

2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Zur Einfriedung des Grundstücks sind nur Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Gehölzen und naturbelassene Holzzäune zulässig.

2.4.2 Die Gesamthöhe der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe von 0,80 m nicht übersteigen.

2.4.3 Die Gesamthöhe der Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf die Höhe von 1,80 Meter nicht überschreiten.

2.4.4 Mit Verweis auf das Nachbarrechtsgesetz ist zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ein Mindestabstand von 0,50 Meter einzuhalten.

2.4.5 Geländebedingte Stützmauern sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen.

Hinweis:

Die geltenden Anbaubeschränkungen zur Kreisstraße K5732 nach Straßengesetz sind zu beachten.

2.5 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Zulässig ist maximal eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 3,00 m und einer Ansichtsfläche von 2,00 m².

2.5.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von jeweils 2 m² zulässig. In der Summe dürfen sie jedoch 5 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die realisierte Traufhöhe der Gebäude darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden.

2.5.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, Werbung mit Tagesleuchtfarben (fluoreszierend) sowie in den Himmel abstrahlende Werbung (Laserwerbung, Skybeamer u. ä.) sind unzulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Gewässerrandstreifen

Auf den als Gewässerrandstreifen dargestellten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG i.V.m. § 29 WG. Gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 WG dürfen innerhalb des ausgewiesenen Gewässerrandstreifens entlang der Linach inkl. des Fischweihers keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- Geländeauffüllungen oder Geländeabtrag
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.
- der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln (ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel)

4 HINWEISE

4.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen der Sicht beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

4.2 Denkmalschutz

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) 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.

4.3 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch

ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.4 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.5 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

4.6 Starkregen

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Niederschlagswasser im Plangebiet zu rechnen. Es wird auf die Gefahren, die bei Starkregenereignissen auf die baulichen Anlagen und auf die darin befindlichen Geräte und Inventar entstehen können, sowie den ggf. erforderlichen

Objektschutz durch den Eigentümer hingewiesen.

4.7 Regenwasser

Im Hinblick auf den Klimawandel und die dadurch in vielen Bereichen angespannte Wassersituation wird angeregt wassersparende Maßnahmen wie bspw. wasserlose Urinale, Wasserspararmaturen oder Armaturen mit Sensortechnik, etc., den Bau von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser zur Bewässerung des Außenbereichs und wenn möglich Brauchwassernutzungen (Grauwassernutzung/Recycling für die Toilettenspülung) in der Bebauung umzusetzen.

Furtwangen im Schwarzwald, den

Bürgermeister
Josef Herdner

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser