

S A T Z U N G E N

der Gemeinde Schluchsee über

- a) den Bebauungsplan „Sommerseite-Stellewald“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sommerseite-Stellewald“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Schluchsee hat am _____.____._____

- a) den Bebauungsplan „Sommerseite-Stellewald“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sommerseite-Stellewald“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils eigenständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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. 6)
- 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. Nr. 98)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Sommerseite-Stellewald“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sommerseite-Stellewald“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom _____.____._____).

§ 2

Bestandteile

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:

- a) zeichnerischem Teil, M 1:500 vom __.__.____
- b) textlichem Teil – Bebauungsvorschriften vom __.__.____

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) gemeinsamen zeichnerischem Teil, M 1:500 vom __.__.____
- b) textlichem Teil - örtlichen Bauvorschriften vom __.__.____

Beigefügt sind:

- a) Schnitte, M 1:500 vom __.__.____
- b) gemeinsame Begründung vom __.__.____
- c) Umweltbericht inkl. Anlagen vom __.__.____
- d) Entwässerungskonzept vom __.__.____

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen zu Dachform/ Dachneigung/ Dacheindeckung, Äußere Gestaltung baulicher Anlagen/ Dach- und Fassadengestaltung, Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen und Stützmauern, Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen, Stellplatzverpflichtung, Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser in den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Schluchsee, den __.__.____

Bürgermeister
Jürgen Kaiser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schluchsee übereinstimmen.

Schluchsee, den __.__.____

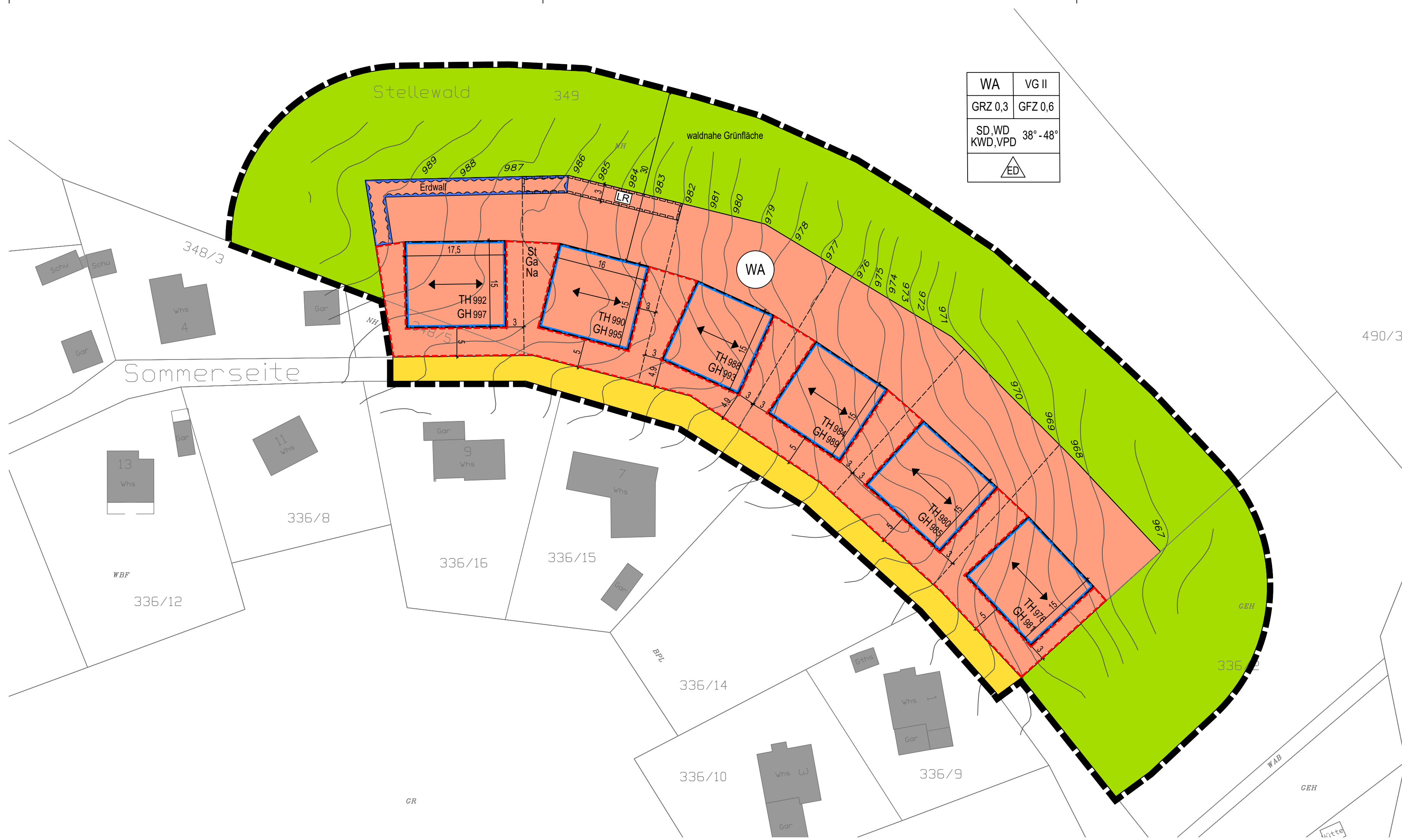
Jürgen Kaiser
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Schluchsee, den __.__.____

Jürgen Kaiser
Bürgermeister



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- VG Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Traufhöhe in m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe in m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

Ga: Garage St: Stellplätze Na: Nebenanlagen
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen mit Nennung der Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

LR Leitungsrecht zugunsten des westlich gelegenen Grundstücks

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hauptfirstrichtung (Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

- SD Satteldach mit Angabe der Dachneigung
- WD Walmdach mit Angabe der Dachneigung
- kWD Krüüelwalmdach mit Angabe der Dachneigung
- VPD versetztes Pultdach mit Angabe der Dachneigung

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Whs bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 100 bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü. NHN

Gemeinde Schluchsee
Gemarkung Blasiwald



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Sommerseite-Stellewald"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss 06.12.2022
Frühzeitige Beteiligung 19.04.2024 - 21.05.2024
Offenlage
Satzungsbeschluss

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schluchsee übereinstimmen.

Schluchsee, den

Jürgen Kaiser
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

....., den

Jürgen Kaiser
Bürgermeister

Die Planunterlage nach dem Stand vom August 2020 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 vom 14.06.2021.
Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM
Verwendetes Höhen Bezugssystem: NHN

Plandaten

Planstand: 06.05.2025
Projekt-Nr: S-22-195
Bearbeiter: Sam/Rogg
25-05-06 Plan BPL Sommerseite-Stellewald (25-04-11).dwg

0 5 10 25 50 m

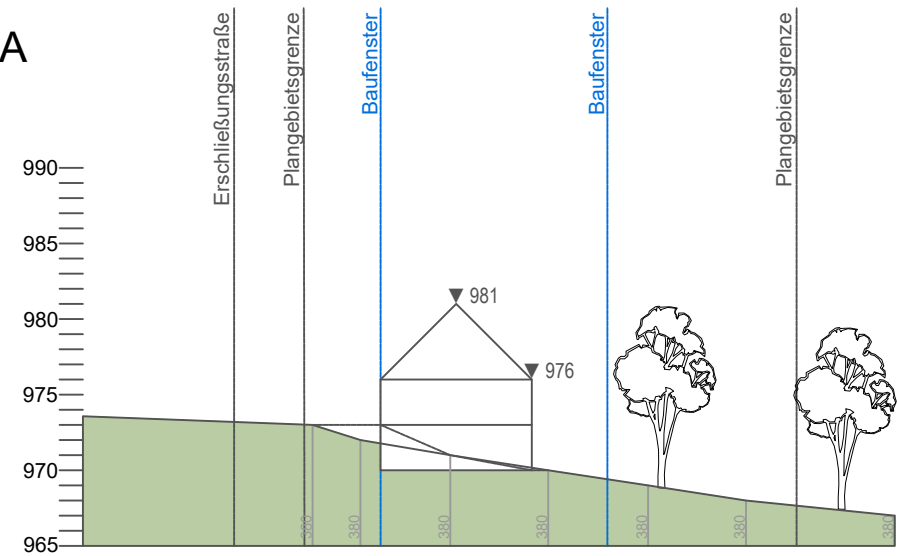
M.1:500
im Planformat: 950 x 297.



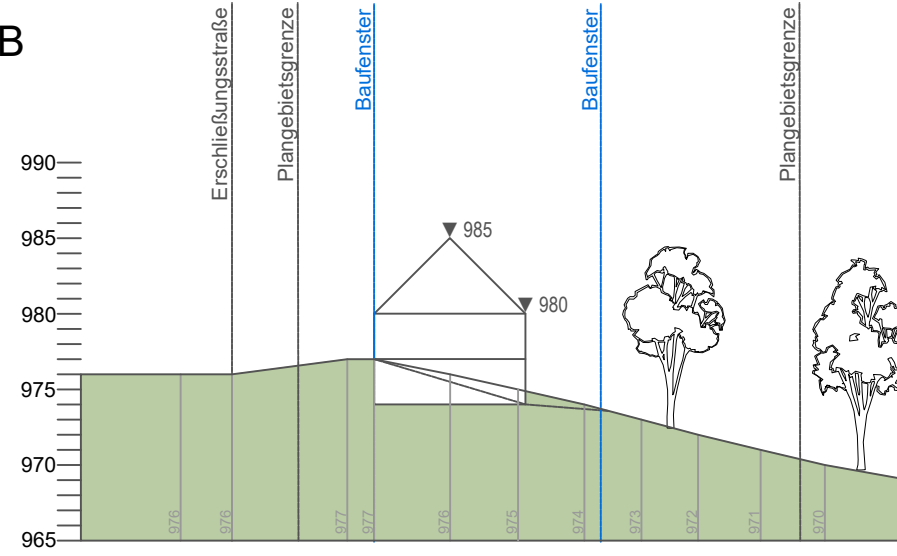
fsp.stadtplanung

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

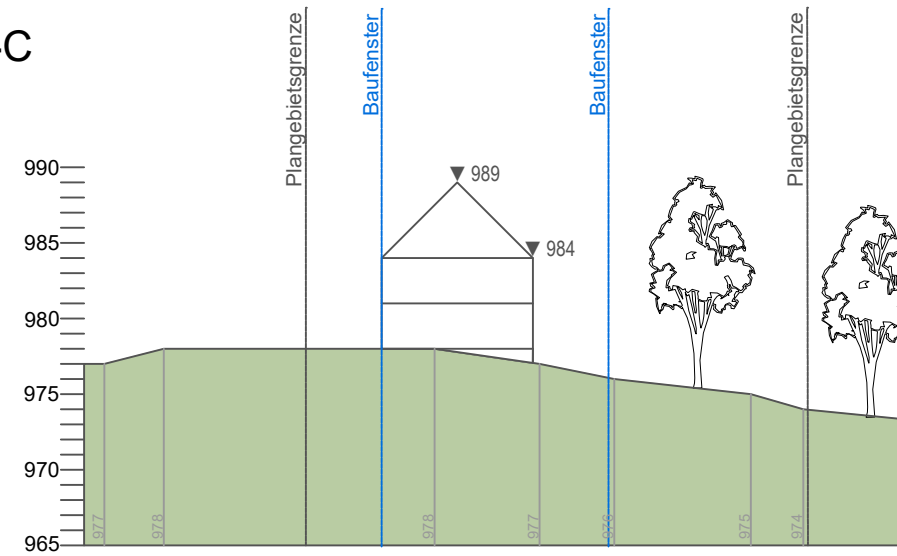
Schnitt A-A



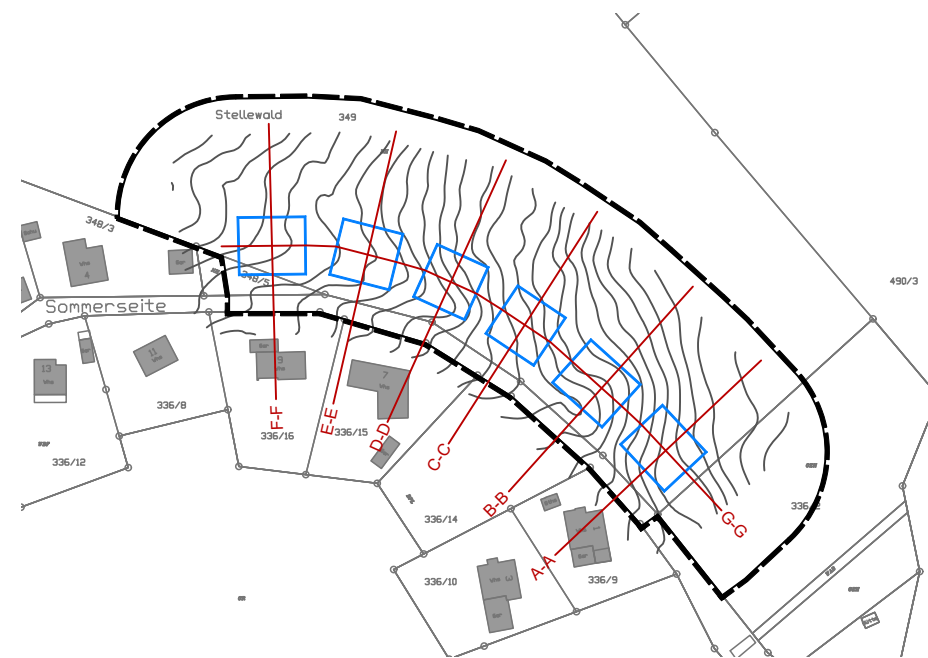
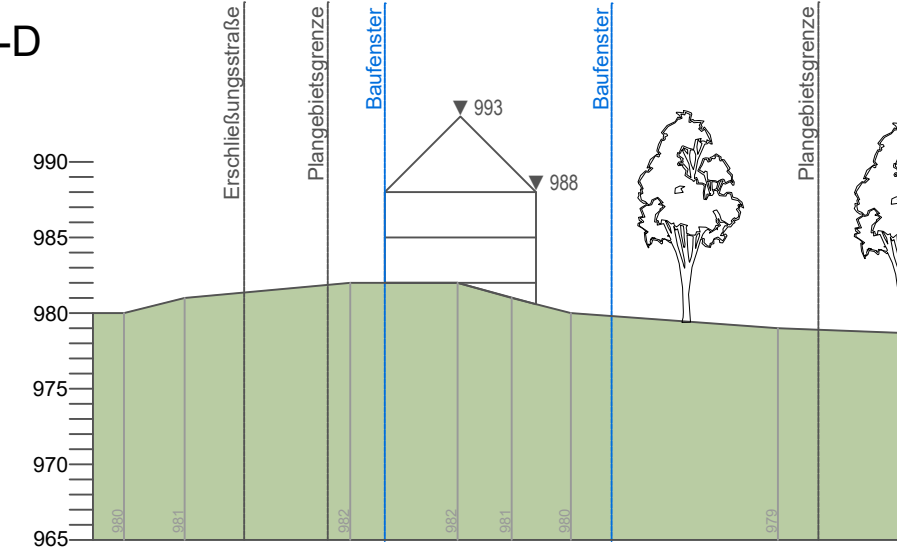
Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D



Gemeinde Schluchsee

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Sommerseite - Stellwald"



Schnitte A-D



M.1:500
im A3-Format

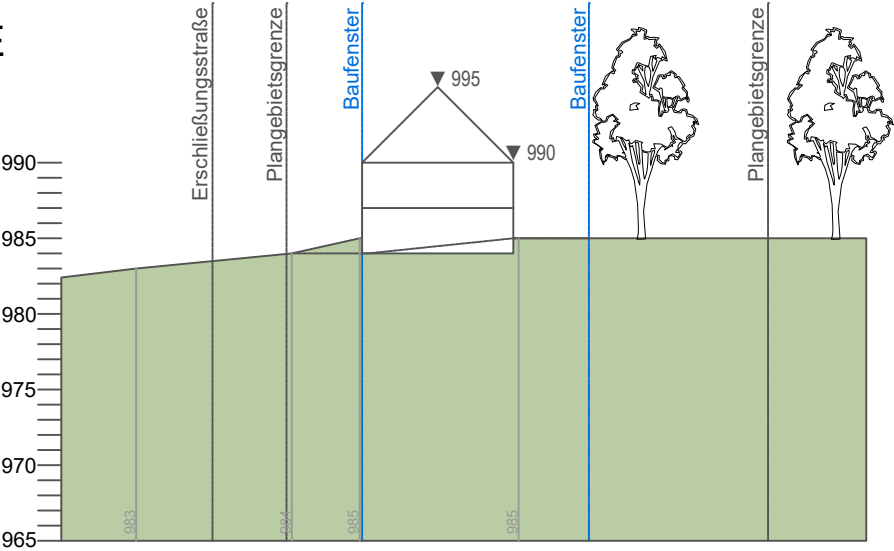
fsp.stadtplanung

Planstand: 06.05.2024
Projekt-Nr: S-22-195
Bearbeiter: Sam/Rogg

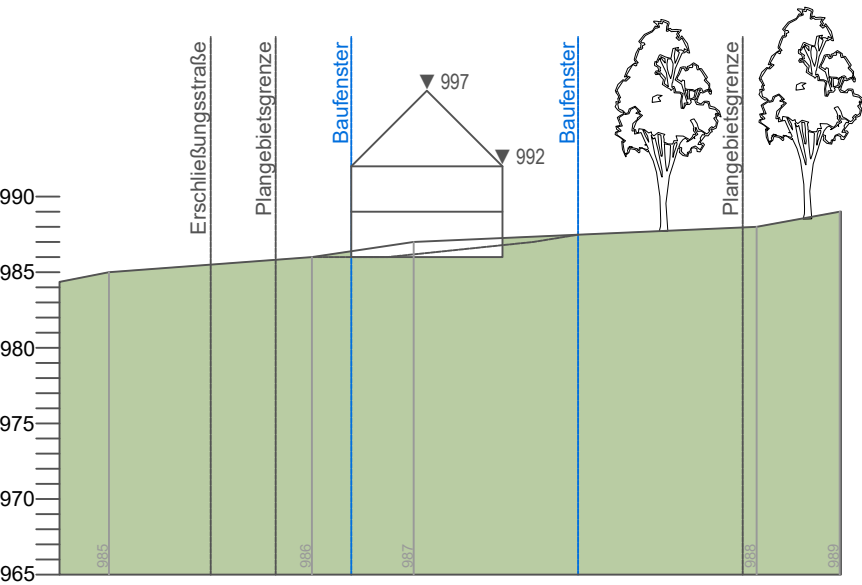
25-02-03 Plan BPL.dwg

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

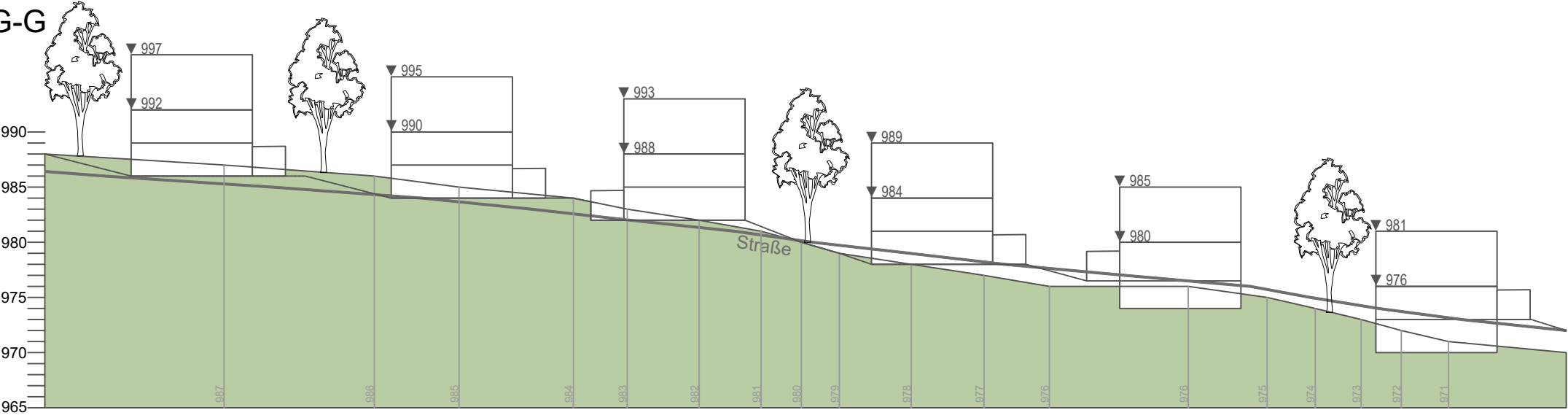
Schnitt E-E



Schnitt F-F



Schnitt G-G



Gemeinde Schluchsee
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Sommerseite - Stellwald"



Schnitte E-G



M.1:500
im A3-Format

Planstand: 06.05.2024
Projekt-Nr: S-22-195
Bearbeiter: Sam/Rogg

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

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. 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. 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)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO Nrn. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

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

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Anzahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die maximale Traufhöhe (TH) ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.4.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen (Hauptfirst-richtung).

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.6 Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.6.1 Garagen müssen zur öffentlichen Erschließungsstraße, senkrecht vor der Garagenöffnung gemessen, einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

1.6.2 Garagen und Stellplätze sind nur in der dafür vorgesehen Zone zulässig (GA, ST).

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.7.1 Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehen Zonen (Na) unzulässig.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

1.9 Flächen für die Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen
(§ 9 (1) Nr. 16 c) BauGB)

Auf der im Planeintrag mit „Erdwall“ gekennzeichneten Fläche ist ein Erdwall zu errichten, der zur Ableitung des wild zufließenden Oberflächenwassers Richtung Osten geeignet ist.

1.10 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Errichtung baulicher Anlagen ist auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „waldnahe Grünfläche“ mit Ausnahme dauerhafter forstlicher Erschließungssysteme unzulässig.

1.11 Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.11.1 Abgrabungen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Gebäudeflucht der Hauptgebäude sind maximal bis zu einer Höhendifferenz von 1 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

1.12 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag ist die mit einem Leitungsrecht dargestellte Fläche

mit einem Leitungsrecht (Regenwasserabfluss) zu Gunsten des westlich gelegenen Flurstücks zu belasten. Der Wasserdurchfluss ist zu gewährleisten.

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

- 1.13.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Mittlerer Abflussbeiwert $\Psi \leq 0,5$; z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.
- 1.13.2 Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- 1.13.3 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.
- 1.13.4 Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder).
- 1.13.5 Die private Grünfläche ist während der Bauarbeiten vor Befahren zu schützen. Dies kann während der Bauphase entweder durch die Anbringung von Flutterband oder dem Aufstellen von Bauzäunen erfolgen.
- 1.13.6 Schachtabdeckungen und sonstige Entwässerungseinrichtungen wie Muldeneinläufe, Hof- oder Straßenabläufe etc. sind (bspw. durch angepasste Abdeckgitternetze) so zu gestalten, dass Kleintierfallen, insbesondere für Amphibien und Reptilien, vermieden werden.

1.14 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 1.14.1 Auf den Baugrundstücken sind pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche entweder mindestens ein Laubbaum und drei Sträucher oder ein hochstämmiger Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Empfohlen werden Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzliste A im Anhang.
- 1.14.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grünfläche mit Zweckbestimmung „waldnahe Grünfläche“ ist als naturnaher Waldrand zu entwickeln. Hierzu sind standortgerechte Pflanzungen gemäß der Pflanzliste B im Anhang weitständig und truppweise (Pflanzgruppen zu 10 bis 15 Stück) anzulegen. Die Randlinien sind gebuchtet (wellenförmig) auszuformen. Sträucher sind in einem Pflanzverband/ Trupp von mind. 3 x 3 m (Pflanzabstand zwischen den einzelnen Sträuchern mind. 1,5 x 1,5 m) anzulegen. Bäume II. Ordnung sind in einem Pflanzverband von 5 x 5 bis 10 x 10 m (Pflanzabstand zwischen den einzelnen Bäumen mind. 2 x 2 m) einzubringen. Die Mischung der Arten erfolgt truppweise mit jeweils 3 bis 7 Pflanzen einer Art.
- 1.14.3 Die gepflanzten Gehölze sind gegen Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

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 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetzte Pultdächer auszubilden.
- 2.1.2 Die Dachneigung wird in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.1.3 Bei den Hauptgebäuden sind allseitig Dachvorsprünge vorzusehen, die an der Traufe und an den Giebelseiten mind. 0,50 m (jeweils waagrecht gemessen) betragen müssen.
- 2.1.4 Die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind mit einer Dachneigung von 25-45 Grad als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auszuführen. Dachneigungen von 0° bis 10° sind für Nebengebäude und Garagen zulässig, wenn diese zu einem Anteil von mindestens 70 % extensiv begrünt sind und die Substratschicht mindestens 8 cm beträgt. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen
- 2.1.5 Garagen, die vollständig oder aus bauordnungsrechtlichen Gründen lediglich teilweise (Grenzgaragen) als Dachterrassen genutzt werden, können als Flachdach ausgeführt werden. Die auf Grenzgaragen nicht als Terrasse genutzte (Rest-) Fläche ist zu begrünen oder mit einer Umwehrung, Abgrenzung bzw. Attika zu versehen. Die Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen.
- 2.1.6 Die Dacheindeckung ist in Ziegeln in roter bis rotbrauner oder grauer bis anthrazitfarbener Tönung auszuführen. Zulässig sind auch Eindeckungen aus Solarmodulen (z. B. Solarziegel) oder als Dachbegrünung.
- 2.1.7 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind im gesamten Plangebiet als Dacheindeckung nicht zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dach- / Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Die Breite der Dachaufbauten darf maximal die Hälfte der Länge der jeweils zugehörigen Trauflänge betragen.
- 2.2.2 Negativgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.2.3 Der Abstand der Dachaufbauten zum Giebel (Gemessen am Schnittpunkt der Wandfläche und der Oberkante Dachhaut) muss, gemessen parallel zur Traufe, mindestens 0,50 m betragen.
- 2.2.4 Der Abstand der Dachaufbauten zum Hauptfirst muss, gemessen parallel zur Dachfläche, ebenfalls mindestens 0,50 m betragen. Bei Sattel- und Walmgauben ist dabei der höchste Punkt des Gaubenfirstes maßgebend, bei Schleppgauben der

Punkt, an dem die sich von der Dachneigung des Hauptdachs unterscheidende Dachneigung beginnt.

2.2.5 Die Gauben sind als Schlepp-, Sattel- oder Walmgauben auszuführen.

2.2.6 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind an allen Haupt- und Nebengebäuden (z.B. Dächer, Fassaden, Balkone) zulässig und ausschließlich in reflektionsarmer Ausführung zu errichten.

2.3 Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die sichtbare straßenabgewandte Wandhöhe der Hauptgebäude darf maximal 8,00 m betragen. Die Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) und bei Satteldächern dem Schnittpunkt der Außenwand/ Unterkante Dachhaut, wobei das Giebeldreieck unberücksichtigt bleibt.

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

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.5 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.6 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.6.1 Die Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf 0,80 m, gemessen über Straßenoberkante, nicht überschreiten.

2.6.2 Einfriedungen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

2.6.3 Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 10 cm einhalten oder bodennah durchlässig für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel sein.

2.6.4 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Stützmauern müssen zueinander einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Zwischenbereiche sind abzuböschten.

2.6.5 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Für die Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich standortheimische Arten zu verwenden. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m.

2.6.6 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.7 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antennen- oder Satellitenanlage zulässig. Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

2.8 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.9 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

2.10 Anlagen zum Rückhalten und Sammeln von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück oder im angrenzenden Waldbereich über eine bewachsene Bodenschicht zu versickern. Die Errichtung von Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig.

Hinweis:

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

3 HINWEISE

3.1 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.

3.2 Artenschutz

Gemäß § 41a (1) des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. So sind die Leuchtgehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu schützen und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten.

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des § 39 (5) S. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall aber auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.

Gemäß § 21 a NatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu minimieren. Große Glasflächen, z. B. die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen sind möglichst auszuschließen. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u. a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind zum Beispiel der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>). Sofern große Glasflächen, transparente Absturzsicherungen etc. geplant sind, wird eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas empfohlen.

3.3 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 abzuschieben. 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 maximal 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.

3.4 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 (3) LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,

- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kosten-ersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

3.5 Anpflanzungen

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

3.6 Begrünung von Nebenanlagen und Garagen

Um Nebengebäude und Garagen in die Landschaft einzubinden, wird empfohlen, diese zusätzlich zu den verbindlich festgesetzten Anpflanzmaßnahmen zu begrünen. Dies kann beispielsweise durch Fassadenbegrünung, Gehölz- oder Baumpflanzungen erfolgen.

3.7 Klimaanpassung

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sollten aus klimaökologischen Gründen möglichst in hellen Belägen/Farbtönen hergestellt werden und die Planungen/Ausführungen entsprechend den Albedo-Effekt der Materialien berücksichtigen. Es wird daher die Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 70 für Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen empfohlen, um die Oberflächenerwärmung durch Sonneneinstrahlung im Vergleich zu dunklen Oberflächen, wie z.B. herkömmlicher Asphalt oder sonstige Materialien unterhalb eines Hellbezugswertes von 70, zu verringern.

3.8 Photovoltaikpflicht

Gemäß §23 KlimaG BW (Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg) besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei dem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche sowie dem Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

Dies gilt nicht, sofern die Erfüllung der jeweiligen Pflicht sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

3.9 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

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

3.10 Hydrologie

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.

3.11 Starkregen

Auf eine mögliche Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Hangwassers/Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine hochwasser- bzw. starkregenangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) wird hingewiesen.

3.12 Trinkwasser/ Gesundheitsschutz

Bei Gebäuden, in denen sich eine sog. Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet (Speicher TWE mit einem Inhalt von mehr als 400 Litern, oder einem Inhalt von 3 Litern in mind. 1 Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle; nicht berücksichtigt wird der Inhalt der Zirkulationsleitung) sind Legionellenuntersuchungen vorgeschrieben. Diese Untersuchungen sind vom Unternehmer/sonstigem Inhaber der Wasserversorgung durchzuführen oder durchführen zu lassen, sofern aus der Anlage Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit abgegeben wird und welche Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt.

Sollten Regenwassernutzungsanlagen errichtet werden, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität im Sinne der Trinkwasserverordnung hat, sind diese der zuständigen Behörde anzuzeigen. Diese Anlagen müssen regelkonform nach DIN 1988 geplant, gebaut und betrieben werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich das Vorhabengebiet im Einzugsgebiet von Quelfassungen der nach unserem Kenntnisstand existierenden Eigenwasserversorgungen östlich der K4966 befindet. Entsprechend ist bei der Bebauung darauf zu achten, dass die Verminderung der Grundwasserneubildung durch geeignete Maßnahmen möglichst gering gehalten wird.

3.13 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/ Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden ist gewährleistet.

3.14 Geotechnik/ Geologie

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.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeiportal zur Verfügung.

3.15 Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

3.16 Schluchsee Schwarzwaldstollen

Die durch den Bebauungsplan überplante Fläche befindet sich in der Nähe des Schluchsee-Schwarzastollens.

Erdwärmebohrungen, oder Sprengarbeiten bei der Erstellung der Baugruben, können zur Beschädigung des Stollens und somit zur Abschaltung der Werksgruppe Schluchsee führen.

Deshalb sollten keine Erdwärmebohrungen, bzw. von Sprengarbeiten im Plangebiet durchgeführt werden.

3.17 Radonvorsorge

Mit Wirkung zum 15.06.2021 hat das Umweltministerium Baden-Württemberg 29 Gemeinden im südlichen und mittleren Schwarzwald als Radonvorsorgegebiete ermittelt und festgelegt. Dazu gehört auch die Gemeinde Schluchsee.

Radon ist ein in der Natur vorkommendes radioaktives Edelgas, ist farblos und geruchlos. Radon kommt aus dem Boden und kann in die Häuser eindringen und sich dort bei schlechter Durchlüftung anreichern.

Wer einen Neubau plant, muss nach dem Strahlenschutzgesetz dafür sorgen, dass der Zutritt von Radon in das Gebäude von vornherein verhindert oder erheblich erschwert wird. Für einen Schutz vor Radon müssen mindestens die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Feuchteschutzmaßnahmen eingehalten werden. Weitergehende Informationen dem Radonmaßnahmenplan des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit zu entnehmen, der online aufrufbar ist.

3.18 Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Plangebiet befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Telekommunikationslinien der Telekom.

Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren beim Bauherrenservice zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn bei der bei der Deutschen Telekom Technik GmbH melden.

ANHANG: PFLANZLISTE MIT PFLANZEMPFEHLUNGEN

Pflanzliste A

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere (Eberesche)
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch

Pflanzliste B

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere (Eberesche)
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle

Schluchsee, den

Bürgermeister
Jürgen Kaiser

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schluchsee übereinstimmen.

Schluchsee, den

Bürgermeister
Jürgen Kaiser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Schluchsee, den

Bürgermeister
Jürgen Kaiser

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	4
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Städtebau.....	6
2.2	Erschließung	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise	8
3.4	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.5	Garagen und Stellplätze	8
3.6	Nebenanlagen.....	9
3.7	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
3.8	Fläche für die Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen	9
3.9	Grünflächen	9
3.10	Abgrabungen	9
3.11	Leitungsrecht	9
3.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3.13	Anpflanzungen	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
4.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung	10
4.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dach- / Fassadengestaltung.....	11
4.3	Sichtbare Wandhöhe.....	11
4.6	Einfriedungen und Stützmauern	12
4.9	Stellplatzverpflichtung	12
5	UMWELTBERICHT.....	13
6	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	13
7	STANDORTALTERNATIVEN	13
8	VER- UND ENTSORGUNG	14
9	BODENORDNUNG.....	15

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 16

10 KOSTEN	15
11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Ortsteil Blasiwald der Gemeinde Schluchsee ist im Gemeindegebiet südwestlich des Schluchsees gelegen und überwiegend durch Wohnnutzung und historisch gewachsene dörfliche Strukturen geprägt. Mit der Schaffung zusätzlichen Baulands soll der großen Nachfrage nach Wohnraum begegnet werden.

Nachdem die vom Ortschaftsrat gewünschte Baumöglichkeit Sommerseite/Draiberg aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen nicht verwirklicht werden konnte, ist die Gemeinde auf der Suche nach einer alternativen Baufläche, um den Bedarf der örtlichen Bevölkerung zu decken. Entlang der Straße „Sommerseite“ besteht bereits eine Bebauung. Im nordöstlichen Bereich des Ortsteils befindet sich entlang der Straße eine Fläche, die bisher unbebaut ist und für die nun ein Bebauungsplan entwickelt werden soll.

Der Bereich ist heute dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Um Planungsrecht zu schaffen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sommerseite-Stellewald“ sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

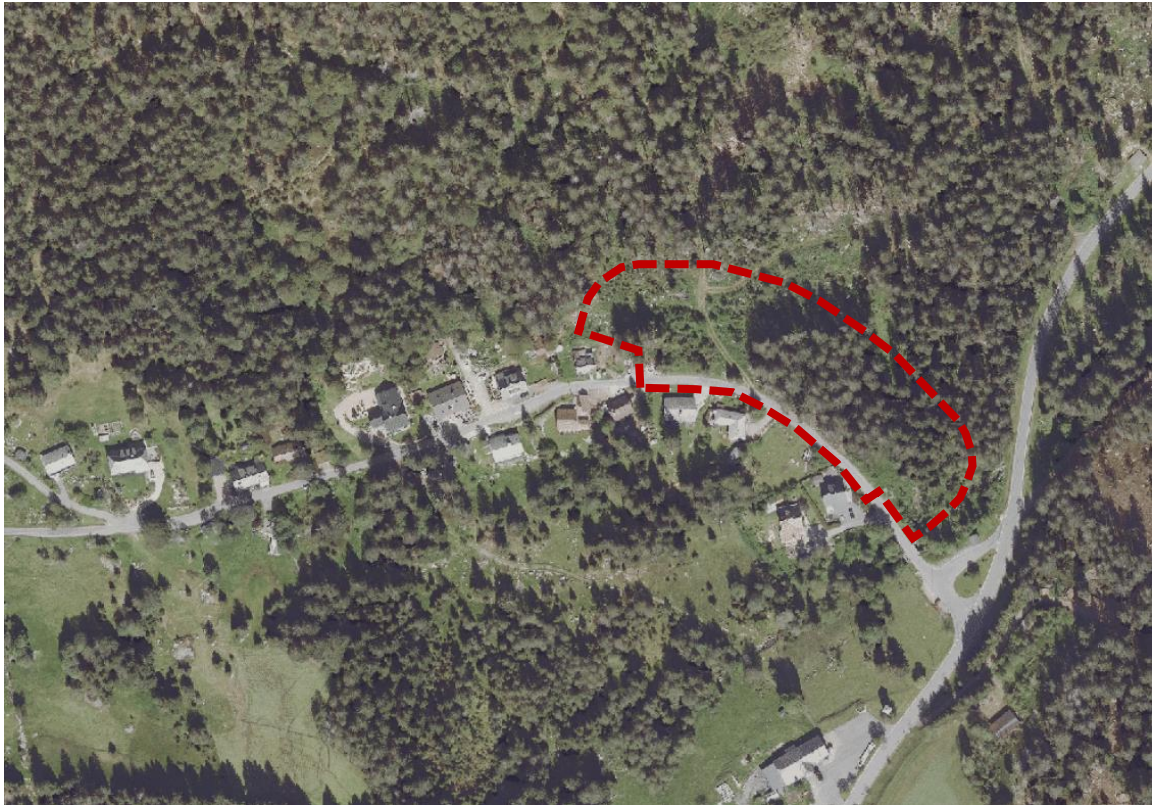
- Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung in Form von Einzelhäusern
- Sicherung einer geordneten, Ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie der ökologischen Aspekte
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine Ortsbildgerechte Neubebauung
- Ökonomische Erschließung über eine bereits bestehende Straße

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Blasiwald nördlich der Straße „Sommerseite“. Der Ortsteil selbst ist mit Ausnahme der westlichen Seite, an der sich Wiesenflächen befinden, von Wald umgeben.

Daraus ergibt sich für das Plangebiet eine Begrenzung durch Wald im Norden und Osten, während sich im Süden und Westen eine Wohnbebauung anschließt. Über die südlich liegende Straße „Sommerseite“ erfolgt die Erschließung. Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 334, 336/2, 348/5 und 349 und beläuft sich auf eine Fläche von 9.983 m². Das Plangebiet ist von Baumbewuchs geprägt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.



Luftbild mit Geltungsbereich (rot), Quelle: Geoportal BW 2023 (genordet, ohne Maßstab)

1.3 Regionalplan

Aus den Darstellungen des Regionalplans Südlicher Oberrhein geht hervor, dass das Plangebiet im Bereich von Waldfläche liegt. Somit ist im Rahmen des Verfahrens eine Waldumwandlung inkl. Ausgleich als Neuaufforstung bzw. Gestaltungsmaßnahme im Wald erforderlich.

Weitere Restriktionen sind nicht aus dem Regionalplan ersichtlich.

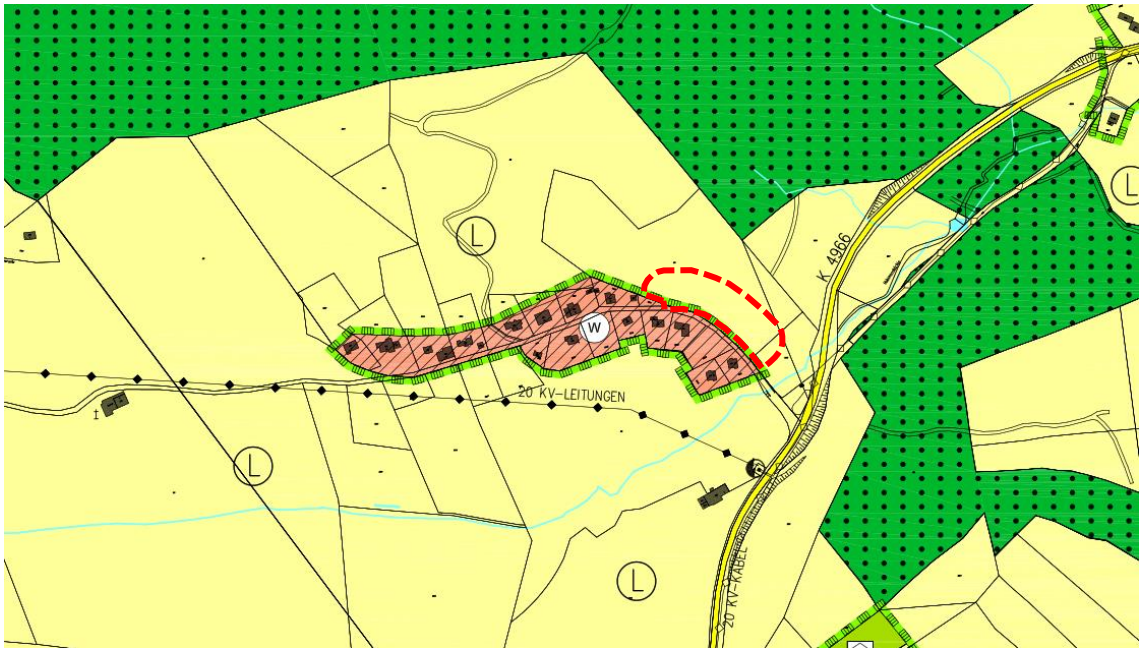


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans mit Plangebiets (rot), Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, Regionalplan Südlicher Oberrhein (genordet, ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee wurde am 14.07.2006 durch das Landratsamt genehmigt und stellt für den betroffenen Bereich landwirtschaftliche Fläche dar.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wird eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt, die aktuell ebenfalls vor der Offenlage steht und vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans genehmigt werden soll.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Plangebiet (rot), Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee (genordet, ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB aufgestellt. Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ein sogenanntes Scoping durchgeführt. Die bei der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in den Abwägungsvorgang eingestellt. Der dann vorliegende Entwurf des Bebauungsplans wird zusammen mit dem Umweltbericht dem Gemeinderat vorgelegt. Im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) wird während der Dauer eines Monats erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann.

Verfahrensablauf

06.12.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sommerseite-Stellewald“ gem. § 2 (1) BauGB
25.07.2023	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Sommerseite-

	Stellewald“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
19.04.2024 bis 21.05.2024	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 28.04.2024 mit Frist bis 21.05.2024 06.05.2025	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Sommerseite-Stellewald“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Sommerseite-Stellewald“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Die ortstypische aufgelockerte Bebauungsstruktur mit überwiegend Einzelhäusern soll in Schluchsee im Ortsteil Blasiwald an der Straße „Sommerseite“ fortgeführt werden. Dabei orientiert sich die einreihige Bebauung an den Gebäuden und der städtebaulichen Struktur entlang der bestehenden Erschließungsstraße. Die Gebäude sind mit einem Abstand von 5 m zur Straße angeordnet, wodurch eine Einengung des Straßenraums vermieden wird. Zur Einpassung in das Ortsbild sind Schrägdächer vorgesehen.

Das Plangebiet ist durch eine Topografie geprägt, die sich auf das Erscheinungsbild der Gebäude auswirkt. Die Bebauung tritt dabei von der Straße aus betrachtet teilweise ein-, teilweise zweigeschossig aus dem Gelände hervor. Zur Veranschaulichung des Einfügens der geplanten Bebauung in das Gelände wurden Schnitte erstellt, die den Planunterlagen beigelegt sind.

Durch die Anordnung der Gebäude südlich des Plangebiets werden rückwärtige begrünte Gartenbereiche geschaffen, die in nördliche Richtung in Waldfläche übergehen.



Gestaltungsplan BPL Sommerseite-Stellewald, Stand: 31.10.2024 (genordet, ohne Maßstab)

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die bestehende Straße Sommerseite gesichert.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und dem Ziel des Bebauungsplans, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, wird für den Bebauungsplan „Sommerseite-Stellewald“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke i.S.d. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO. Dies hat verschiedene Gründe. Zum einen sollten sich diese Anlagen in zentralen Lagen befinden, damit sie für alle Personen gut erreichbar sind. Zum anderen sind diese Nutzungen mit der angestrebten Gebietscharakteristik hinsichtlich des Wohnens nicht vereinbar. Ein weiterer Grund für den Ausschluss ist der Platzbedarf, insbesondere der Anlagen für sportliche Zwecke, der an dieser Stelle nicht gewährleistet werden kann.

Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen und der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebte Hauptnutzung. Darüber hinaus sollten sich Anlagen für Verwaltungen ebenfalls in einer zentralen, gut erreichbaren Lage befinden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Die zulässige überbaubare Grundfläche wird auf 0,3 festgesetzt. Diese Zahl liegt unter dem Orientierungswert der BauNVO von 0,4, was damit zu begründen ist, dass es sich bei dem Plangebiet um ein aus topografischer Sicht schwieriges Gelände handelt und die Grundstücksgrößen im Vergleich zu der überbaubaren Fläche relativ groß sind, womit unter anderem der Flächenbedarf für Abböschungen berücksichtigt wird.

Es wurde eine maximale GFZ von 0,6 festgesetzt. Hierdurch wird eine an den Bestand angepasste, zweigeschossige Bebauung ermöglicht, die sich gut in den städtebaulichen Kontext einfügt.

Durch die Festsetzung der maximal möglichen Gebäude- und Traufhöhen in m über NHN soll die ortsbildtypische Höhenentwicklung der Bebauung gesichert und die natürliche Geländeentwicklung berücksichtigt werden. Zur Verdeutlichung, wie sich die geplante Bebauung in das Gelände einfügt, sollen die den Planunterlagen beigelegten Schnitte dienen.

3.3 Bauweise

Als Bauweise ist entsprechend der ortstypischen Bebauung die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die Hauptfistrichtung der Hauptgebäude wird durch Eintrag in der Planzeichnung bestimmt und stellt eine traufständige Bebauung zur Straße entsprechend der im Ortsteil üblichen Bauweise sicher. Da sich das Plangebiet entlang des Kurvenbereichs der Straße Stellewald entwickelt, ist die Firstrichtung für jedes Baufenster entsprechend in der Planzeichnung ausgerichtet.

3.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen - sog. Baufenstern - bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen die Lage und die städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert.

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass zu den seitlichen Baugrenzen ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten wird. Damit ergeben sich ausreichende Nachbarschaftsabstände. Die Baufenster sind in den südlichen Grundstücksbereichen angeordnet, sodass die Erschließung auch hinsichtlich der topografischen Situation möglichst einfach geregelt werden kann.

3.5 Garagen und Stellplätze

Da Carports im bauordnungsrechtlichen Sinne Garagen sind, werden diese nicht explizit geregelt. Für sie gelten daher die gleichen Regelungen wie für Garagen. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür vorgesehenen Zonen (Ga, St) zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Gartennutzung vorbehalten werden und damit ein Übergang in die Landschaft bzw. das angrenzende Waldgebiet geschaffen wird. Ebenso wurde dies zur Vermeidung langer Einfahrten und damit zur Begrenzung von zusätzlicher Versiegelung festgesetzt. Zudem wäre die Anordnung von Garagen und Stellplätzen in den straßenabgewandten Grundstücksteilen auch aufgrund der Topografie schwierig umzusetzen.

Um den angrenzenden öffentlichen Straßenraum nicht einzuengen, und um das Ortsbild zu schützen sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass Garageneinfahrten senkrecht zur Erschließungsstraße gemessen einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten müssen. Außerdem soll damit sichergestellt werden, dass Kfz-Stellplätze im Bereich zur Zufahrt hin angeordnet werden können, wodurch zusätzlicher Parkraum entstehen kann.

3.6 Nebenanlagen

Um Nebenanlagen zum Schutz der Freibereiche und zum Schutz des Ortsbildes einzuschränken, wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der Baufenster und in der dafür vorgesehenen Zone (Na) zulässig sind.

3.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 3 Wohneinheiten beschränkt, um das Verkehrsaufkommen gering zu halten und damit der Stellplatzbedarf der Wohnungen auf der Grundstücksfläche realisierbar ist.

3.8 Fläche für die Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen

Der auf der Fläche für Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen ist ein Erdwall zu errichten, um den westlichen Bereich des Wohngebiets vor wild zufließendem Oberflächenwasser zu schützen. Aufgrund des sehr unebenen Geländes muss die Dimensionierung des Erdwalls an die vorliegende topografische Situation angepasst werden, um einen ausreichenden Schutz vor Starkregen zu erzielen.

3.9 Grünflächen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „waldnahe Grünfläche“ stellt einen landschaftlichen Übergang und Pufferbereich zwischen der Bebauung und dem Wald dar. Bauliche Anlagen sind, mit Ausnahme von forstlichen Erschließungssystemen, daher ausgeschlossen.

3.10 Abgrabungen

Die Begrenzung der maximal zulässigen Abtragung des natürlichen Geländes zwischen der Erschließungsstraße und den Hauptgebäuden wird auf 1 m beschränkt, um sicherzustellen, dass von der Straße aus betrachtet ein harmonisches Gesamtbild ohne massive Abgrabungen hergestellt wird.

3.11 Leitungsrecht

Auf der mit einem Leitungsrecht eingetragenen Fläche ist ein Leitungsrecht zur Ableitung des Oberflächenwassers zugunsten des westlichen Grundstücks zu sichern. Die Ableitung soll durch einen unterirdischen Kanal erfolgen. Dieses Leitungsrecht ist aufgrund der Topografie des Geländes notwendig, um eine Ableitung des Oberflächenwassers in den angrenzenden Wald sicherzustellen.

3.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen PKW-Stellplätze, Wege- und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt

werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz der Umwelt ist die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung vorgeschrieben. Gerade durch die Lage des Plangebiets am Ortsrand soll die Beeinträchtigung von Tieren durch eine Lichtabstrahlung vermieden werden.

Die private Grünfläche soll während der Bauarbeiten vor Befahren und damit einer Verdichtung des Bodens geschützt werden. Durch die Aufstellung eines Bauzauns oder der Anbringung von Flatterband kann dies gewährleistet werden.

Zum Schutz vor Fallen für Kleintiere sind Schachtabdeckungen und sonstige Entwässerungseinrichtungen so zu gestalten, dass eine Gefährdung ausgeschlossen wird.

3.13 Anpflanzungen

Zur Wahrung des Ortsbildes ist eine Durchgrünung mit Bäume- und Sträuchern vorgesehen. Hierfür sind auf dem jeweiligen Grundstück entsprechende Anpflanzungen vorzunehmen und der dauerhafte Erhalt und Fortbestand zu gewährleisten.

Als Übergangsfläche zum dichten Wald ist für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „waldnahe Grünfläche“ ein naturnaher Waldrand zu entwickeln. Dementsprechend sind die Pflanzvorgaben zu berücksichtigen. Neugepflanzte Gehölze sind aufgrund der Nähe zum Wald vor Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 38°- 48° zulässig. Als Dacheindeckung sind Ziegel in roten bis rotbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig und die Gestaltung von Dachaufbauten ist genau definiert. Diese Festsetzungen ermöglichen eine Neubebauung entsprechend der vorhandenen Ortscharakteristik. Als Dacheindeckung sind außerdem Dachbegrünungen und Solarmodule zulässig, um eine aus energetischer Sicht nachhaltige Nutzung der Dachflächen nicht einzuschränken.

Die Dachformen von Nebengebäuden und Garagen werden ebenfalls reguliert, um ein harmonisches Erscheinungsbild von Haupt- und Nebengebäuden sicherzustellen. Sie orientieren sich dabei an den Hauptgebäuden, wobei versetzte Pultdächer nicht zugelassen werden, da diese Dachform für Garagen und Nebengebäude untypisch ist. Die Bandbreite der zulässigen Dachneigungen soll dagegen etwas größer sein als bei den Hauptgebäuden, so dass Dachneigungen von 25°-45° zulässig sein sollen. Flachdächer sind nur dann zulässig, wenn sie begrünt sind und/oder wenn sie vollständig oder aus bauordnungsrechtlichen Gründen teilweise als Dachterrasse genutzt werden. Die Begrünung von Flachdächern wird aus ökologischen und lokalklimatischen Gründen festgesetzt. Gründächer können Regenwasser zurückhalten und haben durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen eine kühlende Wirkung. Außerdem dienen Dachbegrünungen dem Artenschutz. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Kombination von Gründächern mit Anlagen der solaren Energiegewinnung zulässig ist und aufgrund der Tatsache, dass die kühlende Wirkung der Gründächer die Leistung der Anlagen zur solaren Energiegewinnung steigern kann, wünschenswert ist. Die Zulässigkeit von

Dachterrassen auf Flachdächern soll den Grundstückseigentümern gewisse Freiheiten hinsichtlich der Nutzung der Gebäude einräumen.

Zum Erhalt eines stimmigen Ortsbildes und zur Vermeidung von Blendungen benachbarter Grundstücke sind Materialien und Farben von Dacheindeckungen eingeschränkt.

4.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dach- / Fassadengestaltung

Die Einschränkungen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten stellen sicher, dass harmonische Proportionen zwischen Gebäudekörper, Dach und Dachaufbau eingehalten werden. Damit soll zum Schutz des gewachsenen Ortsbilds ein orts-untypischer Wildwuchs verhindert werden.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind an Haupt- und Nebengebäuden zulässig. So kann sichergestellt werden, dass die Gartenflächen der Grundstücke nicht mit aufgeständerten Solaranlagen bestückt werden, was sich negativ auf das Ortsbild auswirken würde. Gleichzeitig werden ausreichend Spielräume eröffnet, Anlagen der solaren Energiegewinnung sind auf Dachflächen, Fassaden oder beispielsweise als Balkonkraftwerke anzubringen. Anlagen der solaren Energiegewinnung tragen dem Klimaschutz bei und sollen deshalb in verträglicher Weise auf den Grundstücken zulässig sein.

4.3 Sichtbare Wandhöhe

Die sichtbare Wandhöhe der Hauptgebäude wird auf der straßenabgewandten Seite auf 8 m über der Geländeoberkante festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Gebäudehöhen nicht durch Abgrabung des Geländes künstlich erhöht werden. In Verbindung mit der Topografie sind somit Kellergeschosse, die teilweise in Erscheinung treten zulässig, jedoch ist das in Erscheinung treten durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit der maximalen Wandhöhe begrenzt. Ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild soll damit sichergestellt werden.

4.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei nach dem Landesnaturschutzgesetz ausgeschlossen, da diese nicht ins Ortsbild passen und aus ökologischer Sicht gegenüber der gärtnerischen Gestaltung deutlich weniger wertvoll sind. Ein entsprechender Hinweis auf das Landesnaturschutzgesetz wurde in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Durch diese Festsetzungen soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets versiegelt werden und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen.

4.5 Müllbehälterstandorte

Freistehende Müllbehälter sind gegenüber dem Straßenraum, anderen öffentlichen Räumen und privaten Erschließungswegen abzuschirmen. Die Festsetzungen zu den Müllstandorten dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes sowie dem Schutz des Ortsbildes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsemissionen. Das Maß der baulichen Erscheinung der Müllbehälterstandorte sowie die Lage auf den jeweiligen Grundstücken wird über die Festsetzungen zu den Nebenanlagen definiert. Die Festsetzung wird speziell für Müllbehälterstandorte getroffen, da nach Einschätzung der Gemeinde diese Art der Nebenanlagen aufgrund möglicher Konflikte (Optik, Gerüche etc.) eine besondere Regelung bedarf.

4.6 Einfriedungen und Stützmauern

Zur Gestaltung des Straßenraums und um „tunnelartig“ wirkende Einfriedungen zu vermeiden, wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80 m, bezogen auf die Straßenoberkante, aufgenommen. Auf diese Weise bleibt gleichzeitig das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitestgehend uneingeschränkt.

Um die Straßen und Gehwege freizuhalten und ein ansprechendes Straßenbild zu gewährleisten, müssen Einfriedungen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Zum Schutz vor Verletzungen und zur Durchwegbarkeit für Kleintieren müssen Einfriedungen einen Mindestabstand einhalten.

Um extreme Höhengsprünge zu verhindern, die bei hohen Mauern bedrängend wirken, wurde aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig sind. Zur Vermeidung von kurz aufeinander folgenden Mauern, müssen diese einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Größere Höhengsprünge sind durch Abböschungen zu überbrücken, sodass insgesamt ein verträgliches Gesamtbild auch im nachbarschaftlichen Umfeld entsteht.

Aus gestalterischen Gründen sind Drahtzäune nur mit einer Hinterpflanzung (Hecke aus standortheimischen Sträuchern) zulässig. Diese Bepflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen sorgen und dem Gebietscharakter eines Wohngebiets Rechnung tragen. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material sowie aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

4.7 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Gemeinschaftsantennen zulässig, wobei die Antennen die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

4.8 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch als Kabelnetz zu verlegen sind.

4.9 Stellplatzverpflichtung

Der ÖPNV der Gemeinde Schluchsee und insbesondere im Ortsteil Blasiwald ist nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit hier im ländlichen Raum nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen. Das Plangebiet befindet sich zudem deutlich abgesetzt vom besser erschlossenen Hauptort. Im Bereich der Erschließung soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität sowie Verkehrssicherheit garantieren werden, was die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erfordert.

Daher reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus und gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

5 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzgutachten erarbeitet. Die Unterlagen liefern Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung beigelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen wurden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert werden. Dadurch wird der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

6 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Feldberg-Schluchsee“. Eine LSG-Änderung wird beantragt.



Luftbild mit Darstellung des LSG „Feldberg-Schluchsee“ (grün), Quelle: LUBW 2023

7 STANDORTALTERNATIVEN

Die Gemeinde Schluchsee hat das Ziel, dass sich der Ortsteil Blasiwald zukunftsfähig weiterentwickelt. Insbesondere soll ausreichender Wohnraum für ortsansässige junge Familien zur Verfügung gestellt werden. Hier besteht aktuell Nachholbedarf. Deshalb hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die bestehende Bebauung in Blasiwald durch die Entwicklung neuer Bauplätze an der Straße Sommerseite abzurunden.

Im nahegelegenen Ortsteil Eisenbreche wurde ein Gebiet, für welches Wohnbauentwicklungsf lächen im Flächennutzungsplan vorgesehen waren nordöstlich der Seewaldstraße

bereits entwickelt. Somit stehen in Blasiwald oder im Umfeld keine Wohnbauentwicklungsflächen im Flächennutzungsplan mehr zur Verfügung.

Die potenziellen Flächen für die Umsetzung der vorliegenden Planungsabsicht der Gemeinde wurden durch verschiedene Faktoren limitiert. Einer dieser Faktoren ist, dass die Gemeinde in diesem Bereich nur über sehr wenig Eigentum verfügt. Dadurch ist der Handlungsspielraum zur Entwicklung von Wohnbebauung bereits deutlich eingeschränkt. Am ausgewählten Standort wurde es der Gemeinde jedoch ermöglicht, die Flächen zu erwerben, womit die Grundvoraussetzung für die Umsetzung der Planung geschaffen wurde.

Ein weiterer Faktor, der die Auswahl an möglichen Alternativen begrenzt, ist, dass in großen Bereichen von Blasiwald keine Abwassererschließung vorhanden ist. Am gewählten Standort ist jedoch der Anschluss an das Kanalnetz möglich.

Die Tatsache, dass der ausgewählte Standort aktuell im Bereich von Waldfläche liegt, kann dadurch entkräftet werden, dass Wald einen überwiegenden Teil des Gemeindegebiets einnimmt und daher eine Vermeidung von Waldflächen kaum realisierbar ist.

Hinzu kommt, dass bereits eine andere Fläche im Ortsteil Blasiwald (Sommerseite Draiberg) von der Gemeinde für die Entwicklung von Wohnbauland vorgesehen war, sich jedoch bereits nach Durchführung der Frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Bebauungsplan und FNP-Änderung) gezeigt hat, dass aufgrund der Restriktionen wie dem FFH-Schutzstatus eine Entwicklung wenig aussichtsreich wäre. Im Vergleich zu anderen Flächen im Ortsteil ist das Plangebiet aus landschaftsplanerischer Sicht daher als eher unproblematisch zu beurteilen, da viele Teile des Gemeindegebiets unter dem Schutzstatus der Natura 2000 Gebiete stehen.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Bebauung an. Der Anschluss an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz ist damit sichergestellt, ein Ausbau der Infrastruktur ist nicht erforderlich.

Vom Büro Greiner Ingenieure GmbH Donaueschingen wurde für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erstellt (Entwässerungskonzept, Sommerseite-Stellewald vom 04.10.2024), das den Planunterlagen beigelegt wird. Die Ergebnisse des Konzepts wurden in den Bebauungsplan in Form eines Erdwalls zum Schutz gegen zufließendem Oberflächenwasser und in Form eines Leistungsrechts aufgenommen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über die Vakuumentwässerung der Gemeinde, welche in der Straße verläuft, abgeführt werden. Die Reinigung des Abwassers erfolgt in der Kläranlage Blasiwald.

Löschwasser

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet ist gemäß den einschlägigen Vorgaben eine Löschwasserversorgung mit einer Mindestleistung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Der erforderliche Löschwassernachweis wird über den in der Nähe gelegenen Hydranten „Sommerseite 1“ erbracht, der eine nachgewiesene Schüttung von 53 m³/h aufweist. Damit ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ausreichend gewährleistet.

Regenwasser

Im Bestand ist kein Regenwasserkanal vorhanden. Südöstlich der Planfläche verläuft das Habsmoosbächle in nordöstliche Richtung.

Im Sinne des Wasserhaushalts soll das anfallende Regenwasser möglichst breitflächig auf dem Grundstück oder im angrenzenden Waldbereich über die belebte Bodenzone versickert werden. Flächen wie Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten. Der Oberflächenabfluss ist nicht belastet und daher nach DWA-A-1023 der Kategorie I zuzuordnen.

Der Boden ist sehr felsig und daher auch sehr inhomogen hinsichtlich einer Versickerung. Auch sind sehr große Findlinge vorhanden, sodass eine zentrale Regenwassermulde oder Ableitung nur sehr schwer realisierbar wäre.

Daher soll das Oberflächen und Dachwasser dezentral auf dem Grundstück selbst versickert oder in den angrenzenden Waldbereich abgeleitet werden. Hierzu ist eine vertragliche Sicherung der Ableitung mit dem angrenzenden Grundstückseigentümer abzuschließen. Durch die Unebenheiten des Waldbereichs wird eine genügende Rückhaltung des Oberflächenabflusses gewährleistet. Zur Unterstützung einer nachhaltigen Wassernutzung ist die Errichtung von Zisternen zur Gartenbewässerung auf den Grundstücken zulässig.

Das westliche Grundstück benötigt zur Ableitung des Oberflächenwassers ein Leitungsrecht für einen unterirdischen Kanal (Breite 3 m) auf dem von diesem östlich gelegenen Grundstück.

9 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

10 KOSTEN

Die Gesamtkosten für Grunderwerb, Bauleitplanung und die Hausanschlüsse belaufen sich auf ca. 325.000 Euro und werden durch den Verkauf der Baugrundstücke refinanziert.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	4.649 m ²
Private Grünfläche		4.745 m ²
Verkehrsfläche	ca.	588 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	9.982 m²

Schluchsee, den

Bürgermeister
Jürgen Kaiser

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 16

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schluchsee übereinstimmen.

Schluchsee, den

Bürgermeister
Jürgen Kaiser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Schluchsee, den

Bürgermeister
Jürgen Kaiser