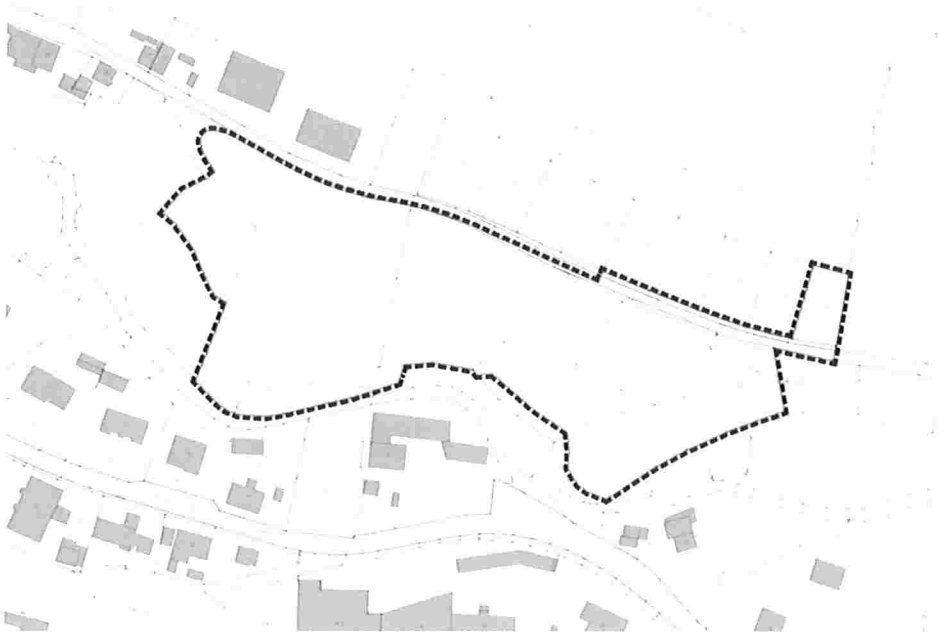
Gemeinde Lenzkirch

2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Niederdorf"

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit Anhang
Artenschutzrechtliche Prüfung

Stand: 26.08.2021
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



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

Gemeinde Lenzkirch
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

SATZUNGEN DER GEMEINDE LENZKIRCH

über

a) die 2. Bebauungsplanänderung „Niederdorf“ und

b) die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Bebauungsplanänderung „Niederdorf“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Lenzkirch hat am 26.08.2021

a) die 2. Bebauungsplanänderung „Niederdorf“ und
b) die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Bebauungsplanänderung „Niederdorf“

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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) die 2. Bebauungsplanänderung „Niederdorf“ und
b) die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Bebauungsplanänderung „Niederdorf“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2

Gegenstand der 2. Änderung

a) Gegenstand der 2. Änderung ist der Bebauungsplan „Niederdorf“ der Gemeinde Lenzkirch vom 15.11.2002 (Datum der Rechtskraft).

b) Gegenstand sind ferner die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Niederdorf“ der Gemeinde Lenzkirch vom 15.11.2002 (Datum der Rechtskraft).

§ 3

Inhalte der 2. Änderung

Die **Planzeichnung** des Bebauungsplans „Niederdorf“ vom 15.11.2002 (Datum der Rechtskraft) wird durch das Deckblatt der 2. Änderung des Bebauungsplans „Niederdorf“ in der Fassung vom 26.08.2021 teilweise überlagert und ersetzt.

Die **textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften** des Bebauungsplans „Niederdorf“ vom 15.11.2002 (Datum der Rechtskraft) werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Niederdorf“ in der Fassung vom 26.08.2021 für den Deckblattbereich ersetzt.

Für die nicht von der Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplanes „Niederdorf“ in der Fassung vom 15.11.2002 (Datum der Rechtskraft) gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften fort.

Der überlagerte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Niederdorf“ der Gemeinde Lenzkirch vom 15.11.2002 (Datum der Rechtskraft) wird durch ein weißes Deckblatt zur kennzeichnenden Vorheftung überlagert.

§ 4

Bestandteile

1.	Die 2. Bebauungsplanänderung besteht aus:	
a)	dem zeichnerischen Teil, M 1:1000	vom 26.08.2021
b)	dem textlichen Teil – planungsrechtliche Festsetzungen –	vom 26.08.2021
2.	Die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Bebauungsplanänderung bestehen aus:	
a)	dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:1000	vom 26.08.2021
b)	den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil)	vom 26.08.2021
3.	Beigefügt sind:	
a)	Begründung	vom 26.08.2021
b)	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Anhang	vom 26.08.2021
c)	Artenschutzrechtliche Prüfung	vom 26.08.2021

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6
Inkrafttreten

Die 2. Bebauungsplanänderung und die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Bebauungsplanänderung treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Durch die 2. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Niederdorf“ wird der bestehende Bebauungsplan „Niederdorf“ vom 15.11.2002 teilweise überlagert und ersetzt.

Lenzkirch, den 09.09.2021

Andreas Graf
Bürgermeister

GEMEINDE 7 LENZKIRCH (SCHWARZWALD)

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 Lenzkirch übereinstimmen.

Lenzkirch, den 02.09.2021

Andreas Graf
Bürgermeister

GEMEINDE 7 LENZKIRCH (SCHWARZWALD)

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 09.09.2021

Lenzkirch, den 09.09.2021

Andreas Graf
Bürgermeister

GEMEINDE 7 LENZKIRCH (SCHWARZWALD)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen 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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind 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

- Zahl der Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe der baulichen Anlagen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a 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 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die festgesetzte Straßenhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße an der Gebäudemitte (Punkt an der Gebäudeaußenwand senkrecht zur Straße gemessen). Die Straßenhöhe zwischen den angegebenen Punkten ist durch Interpolation zu ermitteln.

1.4 Höhenlage der Straße (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.4.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage der Straße. Die Straßenhöhe zwischen den angegebenen Punkten ist durch Interpolation zu ermitteln.

1.4.2 Von den festgesetzten Straßenhöhen kann im Zuge der technischen Planung geringfügig (+/- 50 cm) abgewichen werden.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten gilt die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern.

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

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

1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Wendeanlage ist im zeichnerischen Teil eine Freihaltezone – horizontal gemessen – von 1,0 m festgesetzt, die von jeglichen hochbaulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten ist.

1.8 Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 BauNVO)

1.8.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze. Senkrecht vor Garageneinfahrten ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

1.8.2 Offene Kfz-Stellplätze und offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

1.9 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB § 14 und § 23 BauNVO)

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 20 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

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

1.10 Anzahl Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 3 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.

1.11 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Fundamente der Straßenrandsteine bzw. der Entwässerungsrinne sind bis zu einer Tiefe von 0,25 m auf den jeweils angrenzenden Privatgrundstücken zulässig.

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

1.12.1 Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sind als Fettwiesen bzw. als Gartenflächen zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten.

1.12.2 Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Ebenso ist das Abstellen von Gartenmöbeln, Spielgeräten etc. unzulässig.

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

1.13.1 Auf den Flächen F1 und F2 sind durch Aushagerung einer 1.675 m² bzw. einer 2.220 m² großen Fläche FFH-Mähwiesen herzustellen. Die Entwicklung und Pflege der Flächen soll zu Beginn zur Aushagerung durch eine 2 -malige Mahd Mitte Juni und Mitte September erfolgen. Haben sich die Arten einer FFH-Mähwiese nach ca. 5 Jahren etabliert, muss nur noch eine Mahd ab Mitte Juli erfolgen. Das Mahdgut ist dabei stets abzutragen. Eine Mulchmahd ist nicht zulässig.

HINWEIS: Im ersten Schritt sind die Flächen zur Saatbettvorbereitung möglichst tief abzumähen (3-5 cm Schnitttiefe) und der Oberboden mit einer Kreiselegge o. ä. zu bearbeiten. Anschließend kann die Mahdgutübertragung oder eine Heudruscheinsaat mit Striegel, Egge, Bodenfräse oder Rototiller erfolgen. Dafür kann ggf. das Mahdgut aus der bestehenden FFH-Mähwiese im Eingriffsbereich verwendet werden. Der Zeitpunkt für die Mahdgutübertragung sollte bei getrocknetem Mahdgut Mitte April bis Mitte Mai und bei frischem Mahdgut Ende Juni/Anfang Juli erfolgen. Anschließend wäre das Walzen mit Profilwalze nach der Mahdgutausbringung sinnvoll. Genauere Angaben sind in der Broschüre „FFH-Mähwiesen. Grundlagen - Bewirtschaftung – Wiederherstellung“ der LAZBW (2018) zu finden.

1.13.2 Auf der Fläche F3 ist eine Nasswiese herzustellen. Die Verlängerung des Wassereinstaus erfolgt durch eine Absenkung der Beckensohle oder durch die Aufschüttung eines kleinen Damms vor dem Drosselbauwerk. Die Sohlbereiche des Beckens sind bei trockener Witterung zweischürig zu mähen. Das Mähgut muss abtransportiert werden.

1.13.3 Auf der Fläche F4 (Beckensohle) ist eine Nasswiese herzustellen. Durch Steuerung der Auslaufhöhe ist die Vernässung der Flächen sicherzustellen. Die Sohlbereiche des Beckens sind bei trockener Witterung zweischürig zu mähen. Das Mähgut muss abtransportiert werden.

1.13.4 Innerhalb der FlächeF4 sind drei Kleingewässer in Form von abgedichteten Mulden mit einer Fläche von jeweils 10 m² und einer Wasserhöhe von min. 20 cm anzulegen.

1.13.5 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

1.13.6 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

1.13.1 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 3.000 bis max. 4.100 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (warmweißes bzw. gelbes Licht) 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 ist unzulässig.

1.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.14.1 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche LR1 mit einem Leitungsrecht zugunsten des Energiedienstes ED Netze zu belasten.

1.14.2 Entsprechend der Planzeichnung sind die Flächen LR2 mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbands Haslachtal AZV zu belasten.

1.15 Pflanzbindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie das flächenhaft zum Erhalt festgesetzte Feldgehölz sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze gemäß Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2 zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 20 cm). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

1.16 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.16.1 Für die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind heimische, standortgerechte Einzelbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 20 cm). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Von den dargestellten Standorten kann in begründeten Fällen um bis zu 5 m abgewichen werden.

1.16.2 Für die zeichnerisch festgesetzte Feldgehölzfläche sind Gehölze gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

HINWEIS:
Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde Lenzkirch die Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 **Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Als Dachform der Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

2.1.2 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von dieser Regelung dürfen die Dächer von Carports und oberirdischen Garagen als Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° ausgeführt werden. Diese sind zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 10 cm betragen muss. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude oder für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, genutzt werden.

2.1.3 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich rote, braune und anthrazite Ziegel oder Dachsteine zulässig.

2.1.4 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

2.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ausschließlich in reflektionsarmer Ausführung auf Dachflächen zulässig und müssen auf Satteldächern bündig mit der Dachfläche ausgeführt werden. Eine Aufständerung auf Satteldächern ist nicht zulässig.

2.2 **Dachaufbauten** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten aller Art darf die Hälfte der Länge der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 0,6 m vom First und mindestens 1,5 m von der Giebelwand einhalten.

2.2.2 Übereinander liegende Dachgauben sowie Dachgauben durchlaufend über 2 Geschosse (doppelstöckig) sind nicht zulässig.

2.2.3 Bei Installation mehrerer einzelner Dachgauben sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen. Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen nicht auf der gleichen Dachseite angeordnet werden.

2.2.4 Wiederkehren dürfen eine Gesamtbreite von 5,0 nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Wiederkehr muss mindestens 0,6 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

2.2.5 Dacheinschnitte müssen mindestens 1,0 m vom First und 1,5 m von der Giebelwand entfernt sein. Ihre Länge darf in beiden Richtungen (waagrecht und parallel zur Dachneigung gemessen) max. 3,0 m betragen.

2.3 Talseits sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im WA 2 darf die sichtbare Wandhöhe talseitig nicht mehr als 7,0 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahmen). Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt Außenwand / Unterkante der Dachhaut.

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

2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu bepflanzen. Eine Überdeckung mit Schotter oder Kies (z.B. Schottergärten) ist unzulässig. Bei den Pflanzungen ist auf heimische Baum- und Straucharten zu achten.

2.4.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.4.3 In den Baugebieten dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 0,8 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,5 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 45° herzustellen.

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

2.5.1 Die Höhe der Einfriedung darf entlang von öffentlichen Straßen und Wegen 0,8 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionen) sowie lebende Einfriedungen (z.B. Hecken) müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

2.5.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,75 m betragen.

2.5.3 Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.

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

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Erdverkabelung auszuführen.

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

Im Plangebiet sind für Wohnungen

- mit einer Wohnfläche bis einschließlich 60 m² 1 Stellplatz pro Wohneinheit
- mit einer Wohnfläche über 60 m² 2 Stellplätze pro Wohneinheit

nachzuweisen.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

- Um zu verhindern, dass Amphibien in die Baustellenbereiche einwandern, sind im Süden des Plangebiets (zwischen geplanter Bebauung und Haslach) vor Beginn der Bauarbeiten Amphibienschutzzäune aufzustellen.
- Die Eingriffsbereiche sind vor Beginn der Bauarbeiten nochmals durch eine Fachkraft auf einen Amphibienbesatz zu überprüfen. Eventuell vorhandene Fortpflanzungseinheiten oder Adulttiere sind zu bergen und an unbeeinträchtigten Stellen (südlich des aufgestellten Zauns) wieder auszusetzen.
- Eingriffe in das Feuchtbiotop und in vorhandene Totholzstrukturen (tote Baumstämme etc.) dürfen nicht während der Wintermonate von Oktober bis März durchgeführt werden, da sich hier ggf. Tiere im Winterquartier befinden.
- Wenn das Gebiet überbaut ist, werden Amphibienwanderungen zu den Laichgewässern stattfinden, daher sollten für das Wohngebiet folgende Vorschriften gelten:
  - Kellerschächte sind mit Schutzgittern für Kleintiere abzudecken
  - Insekten- und vogelfreundliche Gartengestaltung
  - keine wasserdichten Versiegelungen
- Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Gehölze vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungsarbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
- Beleuchtungen an den geplanten Gebäuden in Richtung Bach sind nicht zulässig.
- Insgesamt sind nächtliche Dauerbeleuchtungen an den geplanten Gebäuden zu vermeiden, da so eine mögliche Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während der Transferflüge in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
- Sind nächtliche Beleuchtungen, insbesondere entlang der geplanten Stichstraße (Straßenlaternen), nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV- Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

3.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet überlagert in einem Teilbereich das Landschaftsschutzgebiet „Lenzkirch“. Die Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedungen im Bereich des Landschaftsschutzgebiets bedarf einer Erlaubnis nach § 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

3.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen und befindet sich in der Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebs mit Tierhaltung. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüchen, Stäuben oder Geräuschen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.4 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.

3.5 Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung

- Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Bereichen, die für eine konzentrierte Niederschlagswasserversickerung vorgesehen sind, zuvor zweifelsfrei gesichert sein muss, dass keine Untergrundverunreinigungen (gilt auch für geogene Verunreinigung) und keine Auffüllungen vorhanden sind. Die Erstellung von Versickerungsmulden ist mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet Niederdorf II in die Haslach bedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist von der Gemeinde Lenzkirch zu beantragen.

3.6 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Bei einem bauwerksrelevanten Grundwasserflurabstand bedürfen Baumaßnahmen, die unter den MHW (Mittel der jährlichen Höchstwasserstände eines Beobachtungszeitraums) eingreifen, gemäß § 9 Abs. 2 Ziffer 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Für derartige Baumaßnahmen ist u. a. nachzuweisen, dass

- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse entstehen,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Unter-/ Oberlieger vorliegen (kann durch Gutachten festgestellt werden) und
- die Bauteile wasserdicht (weiße Wanne), grundwasserumläufig, auftriebssicher und grundwasserverträglich sind. Durch eine gutachterliche Bewertung ist die Unschädlichkeit des Eingriffs auf den Grundwasserabfluss bzw. die hierfür erforderlichen Maßnahmen vor der Baufreigabe nachzuweisen.

3.7 Bodenschutz/Altlasten

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 Baugebietes, 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, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (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 Krummenerhöhung 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 die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versicherung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Bodenschutzkonzept

Gem. § 2 Abs. 3 Landesbodenschutz-Gesetz (LBodSchG) hat der Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept vorzulegen bei Vorhaben, bei denen auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt wird. Konkrete Vorhaben (keine Planungen) können z.B. Erschließungen, Auffüllungen, Abgrabungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen sein.

Ziel des Bodenschutzkonzeptes soll es sein, die natürlichen Bodenfunktionen als auch die Archivfunktion zu schützen. Inhalte des Bodenschutzkonzeptes bei Bauvorhaben richten sich insbesondere nach DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben. Diese Norm gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten Bodenfunktionen. Dies bedeutet konkret:

- die Sicherung oder Wiederherstellung der Böden bzw. Lenkung von Boden verbrauchenden Planungen möglichst nicht auf schutzwürdige und empfindliche Böden
- bei unvermeidlichen Eingriffen in den Boden soll sparsam, schonend und haushälterisch mit der Ressource Boden umgegangen werden.

Konkrete Inhalte des Bodenschutzkonzeptes können u. a. sein:

- Bodenbezogene Datenerfassung und Bewertung
- Abgrenzung und Festlegung schützenswerter Böden
- Erarbeitung eines verbindlichen Maßnahmenplans für die Bau- und Rekultivierungsphase, z. B. Grenzen der Befahrbarkeit, Maschineneinsatz, Abtrag, Lagerung, Mietenhöhe, Anlegen befestigter Baustraßen etc.
- Maßnahmen für die Rekultivierung und ggf. Maßnahmen für die Zwischenbewirtschaftung
- Vorgaben für Dokumentation und Vermittlung von Information
- Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen

Für weitergehende Informationen und Beratungsgespräche können sie sich an die Untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Wasser und Boden, Herr Renz, Tel.: +49 761 2187-4466, E-Mail: leander.renz@lkbh.de) wenden.

3.8 Geotechnik

- Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.
- Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:
- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges, welche von quartärem Auensand sowie Jüngeren Schwarzwald-Glazialsedimenten mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.
- Beim Auensand ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

<u>Allgemeine Hinweise</u>

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

- Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.9 Abfallentsorgung

Allgemeine Bedingungen:

- Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für das zulässige Gesamtgewicht eines Müllfahrzeuges von 28 t ausgelegt sein.
- Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann. Die Straßen müssen an ihren Banketten so gestaltet sein, dass ein seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben.
- In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,55 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,55 m sein.
- Die Durchfahrtsbreite von Straßen und Wegen muss für Müllfahrzeuge mindestens 3,55 m (bei Straßen mit Begegnungsverkehr; 4,75) betragen. Besonders in dichtbesiedelten Neubaugebieten kommt es vor, dass parkende Fahrzeuge die Durchfahrt blockieren. Hier sind Fahrbahnschraffierungen, Parkverbote oder markierte Parkflächen hilfreich.
- Die Radien der zu befahrenden Straßen sollten so dimensioniert sein, dass ein 11 m langes Fahrzeug ungehindert in eine Querstraße abbiegen kann.
- Gefällstrecken dürfen nur dann befahren werden, wenn das Abfallsammelfahrzeug sicher gebremst werden kann. Dabei ist auch die Straßenoberfläche (Sand, Schotter, Eis, Schnee, etc.) und die Tatsache zu berücksichtigen, dass der Schwerpunkt eines Abfallsammelfahrzeugs wesentlich höher und weiter hinten liegt, als bei einem gewöhnlichen LKW.
- Besondere Bedingungen beim Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug
- Das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen mit Müllfahrzeugen stellen so gefährliche Verkehrsvorgänge dar, dass Sie nach Möglichkeit zu vermeiden sind. In Sackstraßen sollte daher für ausreichend Wendemöglichkeiten gesorgt werden. Dies kann durch entsprechend große Wendeplatten bzw. Wendehämmer (für 3-achsige Müllfahrzeuge) erreicht werden.
- Ist das Rückwärtsfahren mit dem Müllfahrzeug nicht zu umgehen, sind folgende Punkte bei der Planung zu berücksichtigen:
- Beiderseits des Müllfahrzeuges muss jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein.
- Die zurückzulegende Strecke darf nicht länger als 150 m sein.

3.10 Brandschutz / Löschwasserversorgung

- Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten allgemeinen Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

- Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.
- Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).
- Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

Lenzkirch, den 09.09.2021

Andreas Graf
Bürgermeister

GEMEINDE 7 LENZKIRCH (SCHWARZWALD)

fsp.stadtplanung Burg
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 Lenzkirch übereinstimmen.

Lenzkirch, den 02.09.2021

Andreas Graf
Bürgermeister

GEMEINDE 7 LENZKIRCH (SCHWARZWALD)

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 09.09.2021

Lenzkirch, den 09.09.2021

Andreas Graf
Bürgermeister

GEMEINDE 7 LENZKIRCH (SCHWARZWALD)

ANHANG

Pflanzliste 1 – Einzelbäume

Laubbäume	*Acer platanoides*	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
	Alnus incana	Grauerle
	Betula pendula	Hänge-Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Frangula alnus	Faulbaum
	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
	Populus tremula	Zitterpappel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Ulmus glabra	Berg-Ulme

Obstbaumsorten (nur Hochstämme) z.B.		**Sorten**
	Apfel	Jakob Fischer Danziger Kantapfel Boskoop Kaiser Wilhelm Gravensteiner Blenheim Goldrenette
	Birne	Conferende Alexander Luca
	Kirsche	Burlat Beutelsbacher Büttners rote Knorpelkirsche
	Mirabelle	Nancy
	Wildpflaume	Zirbarte
	Nussbaum	*Juglans regia*

Pflanzliste 2 – Feldgehölz

Bäume / Sträucher	*Acer platanoides*	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
	Betula pendula	Hänge-Birke
	Corylus avenalla	Hasel
	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
	Populus tremula	Zitterpappel
	Prunus avium	Vogelkirsche

Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder