

**Ergänzend zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils (Bebauungsplan) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:**

## **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 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- 1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) nicht zulässig.
- 1.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

- 1.2.1 Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (§ 19 BauNVO)  
Siehe Eintrag im „zeichnerischen Teil“ (Grundflächenzahl).
- 1.2.2 Zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
Siehe Eintrag im „zeichnerischen Teil“ (Geschossflächenzahl).
- 1.2.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
Siehe Eintrag im „zeichnerischen Teil“ (Zahl der Vollgeschosse).

### **1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- 1.3.1 Als maximale Firsthöhe bei Hauptgebäuden (FH) wird ~~10 m~~ **10,50 m** festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes (bei Doppelhäusern an der Mitte der jeweiligen Doppelhaushälfte).
- 1.3.2 Als maximale Traufhöhe wird bei Hauptgebäuden 6,8 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und dem Schnitt-

punkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut an der Mitte des Gebäudes (bei Doppelhäusern an der Mitte der jeweiligen Doppelhaushälfte).

1.3.3 Die Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK RFB EG) bei Hauptgebäuden muss mindestens 0,2 m über der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Die Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss wird gemessen an der Mitte des jeweiligen Gebäudes (bei Doppelhäusern an der Mitte der jeweiligen Doppelhaushälfte).

1.3.4 Durch Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sowie Wiederkehren darf die Traufhöhe um bis zu 2,0 m - vertikal gemessen - überschritten werden.

#### **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 (+/- 20 cm) abgewichen werden.

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

Es gilt die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern entsprechend dem zeichnerischen Teil (Planeintrag).

#### **1.6 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

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

1.6.2 Vorbauten wie Balkone und Erker dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,00 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.

1.6.3 Terrassen dürfen die Baugrenzen ohne Einschränkung überschreiten.

1.6.4 Gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil (Planzeichnung) wird für Einzel- und Doppelhäuser eine Hauptfirstrichtung festgesetzt.

#### **1.7 Garagen, Carports und KFZ Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

1.7.1 Offene, nicht überbaute Kfz-Stellplätze sind mit Ausnahme der festgesetzten, öffentlichen Grünfläche nur zwischen der maßgebenden Erschließungsstraße und der rückwärtigen Baufensterflucht zulässig. Maßgebend ist, von wo die Erschließung erfolgt.

1.7.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) und den speziell festgesetzten Flächen (GA, CP) zulässig. Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

#### **1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

1.8.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) nur bis zu einem Bruttorauminhalt von 25 m<sup>3</sup> zulässig.

1.8.2 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,5 m begrenzt. Die Gesamthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme) und der oberen Dachbegrenzungskante.

Hinweis:

Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

- 1.8.3 Die der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im zulässig.
- 1.9 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- 1.9.1 Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird für Einzelhäuser auf max. drei Wohneinheiten und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte auf max. zwei Wohnungen beschränkt.
- 1.10 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- 1.10.1 Bei den einzelnen Brücken über den Graben (öffentliche Verkehrsflächen) ist in Richtung Norden bzw. Süden eine Abweichung von +- 2,0 m -horizontal gemessen- von dem jeweils eingetragenen Standort in der Planzeichnung zulässig.
- 1.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**
- 1.11.1 Auf der öffentlichen Grünfläche am östlichen Gebietsrand ist zur Ableitung des anfallenden Hangwassers eine Entwässerungsmulde anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.12.1 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse sind wasserdicht und auftriebssicher (z. B. weiße Wanne) auszuführen.  
Hinweise:  
Wasserdicht bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörach, Fachbereich Umwelt.
- 1.12.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.12.3 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.12.4 Die Beleuchtungsanlagen (Straßenbeleuchtung) sind im Plangebiet insektenfreundlich (LED, warmweiß) auszuführen.
- 1.13 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB)**
- 1.13.1 Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang).
- 1.13.2 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Obstbaum gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.  
Hinweise:  
Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden Württemberg zu berücksichtigen.  
Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dadurch verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden, angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

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

- 1.14.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Schönenberg zu belasten. Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist auf dieser Fläche nicht zulässig. Bauliche Anlagen auf dieser Fläche sind nur zulässig, wenn diese ohne Bodenplatte ausgeführt werden (z.B. Carports).

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- 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 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

### **2.1 Dächer / Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach oder als Walmdach bzw. Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.
- 2.1.2 Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.
- 2.1.3 Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur rotbraune bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel aus Ton oder Beton zulässig.
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung sind nicht zugelassen.
- 2.1.5 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet. Diese sind reflexionsarm und somit blendfrei auszugestalten. Die Gebäudehöhe darf durch diese Anlagen nicht überschritten werden.
- 2.1.6 Der Abstand von Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebeln und Wiederkehren zu den Ortsgängen muss – horizontal gemessen – mindestens 1,0 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.
- 2.1.7 Der Abstand von Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebeln und Wiederkehren zum First muss – vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen.
- 2.1.8 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.1.9 Die Dachform und Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften ist anzupassen bzw. anzugleichen. D.h. dass bei der Dachneigung eine maximale Abweichung von 5° zulässig ist. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 40°.

### **2.2 Abgrabungen und Aufschüttungen § 74 (1) und (3) LBO)**

- 2.2.1 Das Freigraben von Untergeschossen (Kellergeschossen) ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind sichtbare Sockel bei Untergeschossen bis zu einer Höhe von 0,8 m –vertikal gemessen- zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und der Geländeoberkante sowie Abgrabungen zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen (Kellergeschosse). Diese sind bis zu 1,8 m, gemessen unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, auf einer maximalen Länge von 50% der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m – horizontal gemessen- ab Hauskante ohne Böschung und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m –horizontal gemessen- ab Hauskante mit Böschung zulässig.

### **2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen maximal 0,80 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße.
- 2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

- 2.3.3 Für Hecken dürfen mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*) nur heimische Laubgehölze wie z. B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), Liguster (*Ligustrum vulgare*) verwendet werden. Hecken aus Fichten und anderen Koniferen sind nicht zulässig.
- 2.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht zulässig.
- 2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- 2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- 2.6.1 ~~Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist über eine bewachsene Bodenschicht auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die Kanalisation bzw. Vorflut schadlos zur Versickerung zu bringen. Dazu sind Versickerungsanlagen (Mulden) gemäß dem aktuellen Arbeitsblatt "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser" mit Notüberlauf in die zugehörige Kanalisation anzulegen bzw. zu bemessen und nach Inbetriebnahme dauerhaft zu unterhalten.~~
- ~~Hinweis:  
Die Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlage ist im Entwässerungsgesuch rechnerisch und zeichnerisch nachzuweisen. Die Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände von Versickerungsanlagen ist zu beachten. Bei einer Versickerung sind die einschlägigen Vorgaben des DWA Arbeitsblattes A 138 einzuhalten.~~
- 2.6.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherzisternen mit Notüberlauf in die Vorflut (Graben) zu sammeln. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche aufweisen. Es muss für jedes Grundstück ein Mindestrückhaltevolumen von 4,0 m<sup>3</sup> je Retentionszisterne zur Verfügung stehen.
- 2.6.3 Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte oder Rigoilen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg (Telefon: 0761-2083500 Mail: abteilung8@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

#### **3.2 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809). Nach § 2 (1) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### **3.2.1 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 Ureländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, 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.

##### **3.2.2 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 die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

- 3.2.3 Es wird grundsätzlich empfohlen, dass die Entsorgung und Zwischenlagerung des anfallenden Erdaushubs vor Beginn der Baumaßnahme zu klären ist.

### **3.3 Bohrungen**

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

### **3.4 Regenwassernutzungsanlagen**

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist der zuständigen Behörde (Landratsamt Lörrach) anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik auszuführen.

### **3.5 Landwirtschaftliche Emissionen**

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

### **3.6 Löschwasserversorgung**

Im Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden sicherzustellen.

### **3.7 Rettungswege**

Die Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr ist zu gewährleisten. Für Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten sicherzustellen.

### **3.8 Hydranten**

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist.

### **3.9 Artenschutz**

Während der Aktivitätszeiten der Zauneidechsen (zwischen Forsythienblüte und Eichenblattfall) sind Bauarbeiten nur zulässig, wenn die zukünftigen Grundstücke im Nordosten durch einen Reptilienzaun abgesichert werden (siehe Ziffer 4.5 der artenschutzrechtlichen Einschätzung Büro proECO). Eine entsprechende Sicherung ist nachzuweisen.

### **3.10 Starkregenereignisse**

Bei möglichen Starkregenereignissen ist darauf zu achten, dass die Infrastruktur bzw. die einzelnen Gebäude so errichtet werden, dass die Schadlosigkeit gewährleistet ist.

### **3.11 Dachbegrünung**

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden können extensiv begrünt werden. Die Substrathöhe muss bei Hauptgebäuden mindestens 10 cm und bei Nebengebäuden mindestens 5 cm betragen.

### **3.12 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung Gemeinde Schönenberg wird über Quellwasser der Stuhl -und Stühlequellen sichergestellt. Das gewonnene Quellwasser wird aufbereitet. Im Hochbehälter Hohweiher stehen eine Entsäuerungs- und UV Desinfektionsanlage zur Verfügung.

### **3.13 Radon**

Keller sind durch entsprechende Maßnahmen so auszuführen bzw. so zu gestalten, dass keine Gefahr durch ein mögliches austreten von Radon entsteht. Hierzu wird auf folgenden Link des Landkreises Lörrach hingewiesen:  
<https://www.loerrach-landkreis.de/radon>.

### **3.14 Abfallsammlung**

Grundsätzlich muss eine für Beschäftigte und Dritte sichere Abfallsammlung jederzeit möglich sein.

Abfall darf nach geltenden Vorschriften nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterbereitstellungsplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

### **3.15 Telekommunikation**

Im genannten Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach unternehmerischen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau durch die Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet, dass die Telekom bei bereits bestehender oder geplanter Infrastruktur eines alternativen Anbieters nicht automatisch eine zusätzliche eigene Infrastruktur errichtet.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Linnéstraße 7, 79098 Freiburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Ferner wird in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

### **3.16 Elektrische Versorgung**

Es wird darum gebeten, dass die Elektrizitätswerke Schönau EWS (Tel. Nr. 07673 / 8885-55) bei der technischen Erschließung des Plangebiets (Abwasser, Wasser, Strom, etc.) frühzeitig in die Planung miteinbezogen werden, da momentan in diesem Bereich noch keine Strom-Versorgungsleitungen vorhanden sind.

### **3.17 Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherren/Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des §

44 BNatschG in Eigenverantoertung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten.

Gemeinde Schönenberg, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Ewald Ruch  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://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 Schönenberg übereinstimmen.

Gemeinde Schönenberg, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Ewald Ruch  
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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Gemeinde Schönenberg, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Ewald Ruch  
Bürgermeister

#### **4 ANHANG 1: Pflanzlisten**

##### **4.1 Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:**

Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm

Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

##### **4.2 Pflanzenliste für private Grundstücke**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Obstbäume	
Sorbus domestica	Speierling
Juglansregia	Nussbaum
Morusalba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyruspyraster- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)