

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:**

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 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 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

#### **1.1.2 Sondergebiet (SO1) „Pflege und Wohnen“ (§ 11 BauNVO)**

##### **1.1.2.1 Das Sondergebiet Pflege und Wohnen dient der Unterbringung von Wohngebäuden mit Pflegeschwerpunkt sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen.**

##### **1.1.2.2 Im SO „Pflege und Wohnen“ sind folgende Nutzungen zulässig:**

- Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung, der Pflege und dem Wohnen von älteren Menschen oder von Menschen mit Betreuungsbedarf dienen (z.B. Pflegeappartements, Pflegestützpunkte, Wohnungen für betreutes Wohnen, betreute Wohngruppen)
- Räume für freie Berufe und Dienstleistungen des Gesundheitswesens (z.B. Tagespflege, Arzt, Physiotherapie, Massage, Fußpflege) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Café, Kiosk, Friseur). Dabei ist max. ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m<sup>2</sup> zulässig.
- Der festgesetzten Hauptnutzung „Pflege und Wohnen“ dienende Funktions- und Nebenräume (z.B. Verwaltungs-, Betreiber-, Personal- und Technikräume, Wäscherei, Kapelle).

#### **1.1.3 Sondergebiet (SO2) „Feriendorf Breitnau“ (§ 10 (4) BauNVO)**

##### **1.1.3.1 Das Sondergebiet „Feriendorf Breitnau“ dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für die Fremdenbeherbergung und für den Fremdenverkehr.**

##### **1.1.3.2 Zulässig sind:**

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis,

- Einrichtungen für Tagungen und Unterhaltungsveranstaltungen, jedoch keine Vergnügsstätten,
- Einrichtungen der Gastronomie, des Sports und der gesundheitlichen sowie touristischen Versorgung (Läden und Dienstleistungen), soweit sie dem Beherbergungsbetrieb organisatorisch und funktional zugeordnet und untergeordnet sind. Dabei ist max. ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m<sup>2</sup> zulässig.
- Wohnungen für Bedienstete, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter des Sondergebiets selbst bzw. des benachbarten Sondergebiets „Pfleger und Wohnen“.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Trauf- und Gebäudehöhen (TH, GH) und der maximalen Zahl der Vollgeschosse (Z).

**1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)**

1.3.1 Die Traufhöhe (TH) wird gemessen an dem Schnittpunkt der Außenwand/Oberkante mit der Dachhaut. Die Gebäudehöhe (GH) wird am höchsten Punkt der Dachfläche gemessen. Die Höhe (GH) der Tiefgarage (TG) / Gemeinschaftsgarage (GGa) wird am höchsten Punkt der Dachhaut (ohne Substratschicht) gemessen.

1.3.2 Erforderliche technische Anlagen dürfen die Gebäudehöhe auf max. 10% der Dachfläche um max. 1,5 m überschreiten.

**1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)**

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

**1.5 Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

1.5.1 Die zulässige Grundfläche (GRZ) ist der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die in der Nutzungsschablone festgesetzte zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

**1.6 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker dürfen die Baugrenzen (Baufenster) auf maximal 5,0 m Länge um bis zu 1,0 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,5 m überschreiten.

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

1.7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO2 gilt die offene Bauweise. Im Sondergebiet SO2 sind dabei jedoch nur Einzelhäuser zulässig.

1.7.2 Im Sondergebiet SO1 gilt die abweichende Bauweise. Diese ist definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

1.8.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Carports werden definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.8.2 Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Tiefgaragen (TG) sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und der dafür festgesetzten Zone (GGa/TG) zulässig.

1.8.3 Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der privaten Stellplatzfläche, der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und den dafür festgesetzten Zonen (ST) zulässig.

1.8.4 Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

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

1.9.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind ab einem Brutto-Rauminhalt von 30 m<sup>3</sup> nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und der Zone für Nebenanlagen (NA) zulässig.

1.9.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauGB, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, sind im gesamten Plangebiet (ausgenommen öffentliche Grünflächen) zulässig.

1.9.3 Die maximale Höhe der Nebenanlagen wird auf 3,5 m bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme) beschränkt. Es gilt das arithmetische Mittel der 4 Gebäudeeckpunkte.

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

1.10.1 Kfz- und Fahrradstellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.). Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung gelten alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert  $\Psi$  von max. 0,5.

1.10.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer oder Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.10.3 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen, Natriumhochdrucklampen oder Natriumniederdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

1.10.4 Bei baulichen Anlagen darf die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) den Mittleren Hochwasserstand des Grundwassers (MHW) nicht unterschreiten.

**Hinweis:**

Bei Gründungen im Einflussbereich von Hang- und Schichtenwassers kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

- 1.10.5 Im Sondergebiet SO2 sind Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante wasserdicht (weiße Wanne) auszuführen.
- 1.10.6 Innerhalb der Fläche F2 (siehe Planzeichnung) ist eine Saatgutmischung für gewässerbegleitende Hochstaudenfluren anzusähen. Die Fläche ist alle 2 – 5 Jahre jeweils nur zur Hälfte zu mähen, sodass bei jedem Mähdurchgang abwechselnd eine Hälfte ungemäht verbleibt. Das Mahdgut ist abzufahren.
- 1.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
- 1.11.1 Pro angefangene 6 Kfz-Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (Mindeststammumfang 18 cm) zwischen die Stellplätze zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.11.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind min. 10 hochstämmige, standortgerechte mittelkronige Laubbäume (Mindeststammumfang 14 cm) und min. 40 standortgerechte Laubsträucher (mind. 3x verpflanzt, Höhe mind. 80 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bäume aus 1.11.1 können hierauf nicht angerechnet werden. Pflanzlisten siehe 1.11.7 (Pflanzliste 2 und 3). Drei der zu pflanzenden Bäume sind bereits in der Planzeichnung verortet.
- 1.11.3 Nicht überbaute Decken von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 30 cm dicken Bodensubstratschicht zu überdecken und müssen dauerhaft fachgerecht begrünt sein. Im Bereich von Baumpflanzungen ist punktuell eine Höhe der Vegetationstragschicht von mindestens 75 cm zu gewährleisten.
- 1.11.4 Im Sondergebiet SO1 sind mindestens 3 hochstämmige, standortgerechte mittelkronige Laubbäume (Mindeststammumfang 14 cm, s. Planzeichnung) und mindestens 40 standortgerechte Laubsträucher (mind. 3x verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bäume aus 1.11.1 können hierauf nicht angerechnet werden. Pflanzlisten siehe 1.11.7 (Pflanzliste 1 und 3).
- 1.11.5 Im Sondergebiet SO2 sind pro angefangene 360 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger, standortgerechter mittelkroniger Laubbaum (Mindeststammumfang 14 cm) und pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubstrauch (mind. 3x verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bäume aus 1.11.1 können hierauf nicht angerechnet werden. Pflanzlisten siehe 1.11.7 (Pflanzliste 2 und 3).
- 1.11.6 In der öffentlichen Grünfläche am Nordrand sind zwei standortheimische, mittel- oder großkronige Laubbäume (Mindeststammumfang 14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind der Planzeichnung zu entnehmen. Pflanzlisten siehe 1.11.7 (Pflanzliste 4).
- 1.11.7 Pflanzlisten:  
Pflanzliste 1:
- Acer platanoides ‚Columnare‘ (Säulenförmiger Spitzahorn)
  - Fraxinus ornus (Blumenesche)
  - Prunus padus ‚Schloß Tiefurt‘ (Traubenkirsche)
  - Sorbus intermedia ‚Brouwers‘ (Schwedische Mehlbeere)

Pflanzliste 2:

- Acer platanoides ‚Cleveland‘
- Acer platanoides ‚Emerald Queen‘
- Alnus glutinosa
- Fraxinus excelsior ‚Altena‘
- Sorbus aucuparia
- Prunus avium ‚Plena‘

Pflanzliste 3:

- Frangula alnus (Faulbaum)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Trauben Holunder)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)

Pflanzliste 4:

- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Schwarzerle (Alnus glutinosa)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)

- 1.11.8 Für alle festgesetzten Anpflanzungen gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen zulässig sind.

**Hinweis:**

Die Pflanzstandorte sollten sich an dem Freiflächengestaltungsplan orientieren.

- 1.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)**

Die wertvollen Gehölzbestände (Biotope Feldgehölz und Steinriegel) und das schützenswerte Fließgewässer im Osten des Plangebiets (F1 in der Planzeichnung) sind zu erhalten und zu pflegen.

## **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 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

2.1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung ist der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Abweichend von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen ist im Allgemeinen Wohngebiet WA zur Gliederung der Gebäude ab einer Gebäudelänge von 25 m auf einer Fläche von 30% der Gesamtdachfläche auch ein begrüntes Flachdach zulässig (zur Ausgestaltung der Dachbegrünung, s. Ziffer 2.1.2).

2.1.2 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0° - 5° sind auf 80% der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm. Es ist eine standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen (Saatgut für Magerrasen). Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m<sup>2</sup> sind zu ergänzen.

2.1.3 Es sind nur matt gestaltete Dachflächen oder Fassadenverkleidungen zulässig.

2.1.4 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen sind nur auf den Dachflächen der Gebäude zulässig. Diese sind aus reflektionsarmem Material und somit blendfrei herzustellen. Eine Aufständigung ist nicht zulässig.

### **2.2 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

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

2.3.1 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3.2 Einfriedungen aus Mauern, Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

### **2.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### **2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

**2.6 Werbeanlagen (§74 (1) Nr. 2 LBO)**

2.6.1 Werbeanlagen sind im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung und am Gebäude zulässig. Im Sondergebiet SO2 sind Werbeanlagen zudem nur im Abstand von 30 m ab der westlichen Plangebietsgrenze zulässig.

2.6.2 Selbstleuchtend Werbeanlagen, hinterleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten oder beweglicher Schrift sind unzulässig.

**2.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**  
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen oder in grundstückseigenen Retentionsanlagen (z.B. Retentionsmulden) zurückzuhalten (Rückhaltevolumen: 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener abflusswirksamer Fläche) und in verzögerter Form (Drosselung zwischen 0,2 bis max. 0,5 l/s) der Vorflut des bestehenden Entwässerungsgrabens zuzuführen.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 3.1 Biotop

Im Plangebiet befinden sich ein geschütztes Biotop, das gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird: das Biotop „Feldhecke Bodenacker S Vorderdorf Breitnau“.



Biotop „Feldhecke Bodenacker S Vorderdorf Breitnau“ am östlichen Plangebietsrand (LUBW 2019)



## **4 HINWEISE**

### **4.1 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### **4.1.1 Allgemeine Bestimmungen**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

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.

#### **4.1.2 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 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 soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **4.2 Gesundheitsschutz**

#### **4.2.1 Trinkwasserversorgung**

Eine gewisse hygienische Relevanz besitzt die Infrastruktur (Trinkwasserleitungen) für die Trinkwasserversorgung. Die Größe und Form des Baugebiets bietet sich an, die Trinkwasserleitung nicht als Stichleitung zu planen, da bei Überdimensionierung oder zu geringer Wasserabnahme die Gefahr einer Verkeimung besteht. Die Leitungen sollten daher ringförmig verlaufen, um eine gute Durchströmung des Trinkwassers zu gewährleisten.

Hierbei wird sich auf § 17 (1) der Trinkwasserverordnung bezogen, die bei Planung, Bau und Betrieb von Wasserversorgungen fordert, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten sind. Sollte sich dies nicht verwirklichen lassen, müssten wir darauf hinweisen, dass dann eine erhöhte Spülfrequenz des Ortsnetzes in diesem Bereich notwendig sein wird, um Verkeimungen des Trinkwassers zu vermeiden.

Ebenso wichtig wie die Wahl der richtigen Netzstruktur ist eine ausreichende Verlegetiefe zum Schutz vor zu hohen Temperaturen im Sommer. Hier ist die entsprechende Regel der Technik, das DVGW-Arbeitsblatt Hinweis W 397-2004-08 „Ermittlung der erforderlichen Verlegetiefen von Wasseranschlussleitungen“, zu beachten.

Dem Gesundheitsamt (FB 320) ist die Errichtung einer Wasserversorgungsanlage spätestens vier Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen. Ebenso ist die erstmalige Inbetriebnahme oder die Wiederinbetriebnahme einer Wasserversorgungsanlage spätestens vier Wochen im Voraus sowie die Stilllegung einer Wasserversorgungsanlage oder von Teilen von ihr innerhalb von drei Tagen anzuzeigen.

Die Mitteilung der Errichtung der Wasserversorgungsanlage muss Art des verwendeten Rohrleitungsmaterials umfassen (§ 13 Trinkwasserverordnung).

Vor der Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserleitung sind mikrobiologische Untersuchungen durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Gesundheitsamt vorzulegen und die Inbetriebnahme ist abzusprechen.

#### 4.2.2 Regenwassernutzung

Falls in dem in Frage kommenden Bereich Regenwassernutzungsanlagen erlaubt werden sollten, weisen wir darauf hin, dass die Betreiber dieser Anlagen nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, sie dem Gesundheitsamt (FB 320) schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de> Gesundheit und Versorgung, Gesundheitsschutz, Formulare, Nutzung Brauchwasseranlage heruntergeladen werden.

Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1989 1-4 und das DVGW-Arbeitsblatt W555.

#### 4.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt.

Für das allgemeine Wohngebiet und das Sondergebiet 1 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden, für das Sondergebiet 2 eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/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.

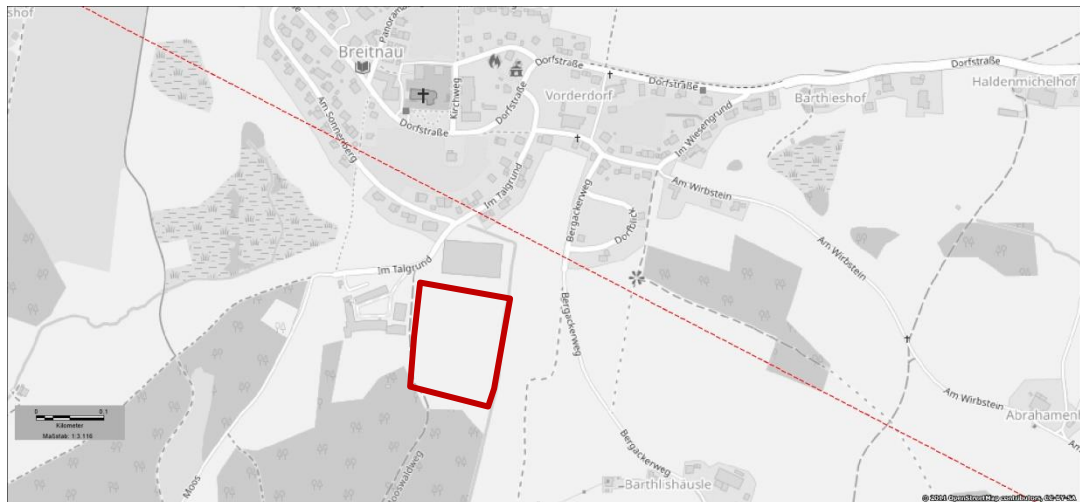
Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 (1)-(4).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

#### 4.4 BOS-Richtfunk

Eine Richtfunkverbindung der Feuerwehr befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Inhaber dieser Richtfunkverbindung ist das Innenministerium Baden-Württemberg, Abteilung 6, Referat 62 -Feuerwehr-, Willy-Brandt-Str. 41, 70173 Stuttgart.

Die Vorprüfung der Autorisierten Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg (ASDBW) ist auf Grundlage einer zweidimensionalen Betrachtung erfolgt, in der die Richtfunkhöhen über Grund keine Berücksichtigung fanden. Damit kann durch die Vorprüfung der ASDBW letztlich nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass BOS-Richtfunkverbindungen gestört werden.



Richtfunkverbindung Feuerwehr (gestrichelte Linie) mit schematischer Darstellung des Plangebiets

#### 4.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quaritärer Lockergesteine (Verwitterungs-/ Umlagerungsbildung, Jüngere Schwarzwald-Glazialsedimente) unbekannter Mächtigkeit. Darunter sind Festgesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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 wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, hingewiesen.

#### 4.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **4.7 Anpflanzungen**

Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung der Außenanlagen (Schlussabnahme) erfolgen. 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 Bebauungsplanes zu bepflanzen. Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

#### **4.8 Artenschutz**

Gehölze dürfen nur außerhalb des Vogelbrutzeitraums in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres gefällt werden.

#### **4.9 Hochwasserschutz**

Zum Schutz des Baugebiets vor Hochwassergefahren, z.B. vor überbordendem Bachwasser, ist im Rahmen der Freiraumgestaltung z.B. durch Geländeanpassungen sicherzustellen, dass zufließendes Oberflächenwasser vom Baugebiet fern gehalten wird und entlang des Gewässers talwärts abfließen kann.

#### **4.10 Gewässerrandstreifen**

In den Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 (4) WHG verboten:

- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland

#### **4.11 Landwirtschaftliche Emissionen**

Durch die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Gemeinde Breitnau, den

**fsp**.stadtplanung

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

Planverfasser

Josef Haberstroh  
Bürgermeister

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 Breitnau übereinstimmen.

Gemeinde Breitnau, den \_\_\_\_.

Josef Haberstroh  
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 Breitnau, den \_\_\_\_.

Josef Haberstroh  
Bürgermeister