

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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 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)

Sondergebiet (SO) – Ferienhäuser (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ dient der Unterbringung von Übernachtungsangeboten des bestehenden Gastronomie- und Beherbergungsbetriebs.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser für einen wechselnden Personenkreis
- Einrichtungen für den Empfang von Touristen (Rezeption) sowie für Fitness
- Garagen, Carports, offene Pkw-Stellplätze sowie offene Fahrradstellplätze für einen wechselnden Personenkreis bzw. für Mitarbeiter des Beherbergungsbetriebs
- Zufahrten und Wege
- Nebenanlagen und Einrichtungen (z.B. Lager, Werkstatt), die den vorgenannten Nutzungen dienen

1.2 Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mettmapark (Speckhüsli)“

(§ 12 (3a) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

Im Sondergebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.3 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 bestimmt durch den angegebenen Wert

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Höhe baulicher Anlagen (GH),
- der Zahl der Vollgeschosse (Z).

- 1.4 Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage**
(§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 1.4.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) in m ü. NN ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.4.2 Die realisierte Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1,0 m überschritten werden.
- 1.4.3 Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (OK Rohfußboden) in m ü. NN ist der Planzeichnung zu entnehmen. Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe kann um +/- 0,20 m abgewichen werden.
- 1.5 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise.
- 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 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.7.1 Garagen (GA) und Carports (CA) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Carports werden definiert als überdachte, an mindestens zwei Seiten offene Stellplätze.
- 1.7.2 Offene Stellplätze (ST) und offene Fahrradstellplätze sind im gesamten Sondergebiet bis zu den rückwärtigen Baufensterfluchten zulässig.
- 1.7.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung tretend, sind ab einem Brutto-Rauminhalt von 25 m³ außerhalb der Baufenster unzulässig.
- 1.8 Private Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Flächen nicht zulässig.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Die Fläche F2 ist als Fettwiese bzw. -weide zu pflegen. Es ist eine zwei- bis dreischürige Mahd und/oder eine Beweidung durchzuführen. Bei einer Mahd ist das Mahdgut stets abzutragen. Eine Mulchmahd ist unzulässig.
- 1.9.2 Auf der Fläche F3 sind Flachland-Mähwiesenflächen gemäß der Broschüre „FFH-Mähwiesen. Grundlagen – Bewirtschaftung – Wiederherstellung“ der LAZBW (2018) zu entwickeln und anschließend zu pflegen. Die Aussaat von magerem Saatgut in der Erweiterungsfläche oder eine Mahdgutübertragung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.
- 1.9.3 Innerhalb der Fläche F3 ist eine Trockenmauer mit einer Ansichtsfläche von mindestens 67 m² zu errichten. Die Höhe der Mauer sowie die Breite des Mauerfußes muss mindestens 1 m betragen. Für die Errichtung der Trockenmauer ist der Oberboden auf der Fläche mind. 40 cm tief abzutragen. Die dadurch entstehende Grube ist mit einem Schotter-/Kies-Gemisch aufzufüllen, die erste Steinreihe sollte zu 2/3 in dieser gefüllten Grube versinken. Für die unteren Bereiche sind größere Steine zu verwenden als für die oberen Bereiche. In die Fugen sind kleine Steinstücke als Keile

einzubringen. Die Steine sind trocken aufzusetzen. Die Mauer ist mit grobem und durchlässigem Gesteinsmaterial zu hinterfüllen. Im Bereich der Mauerkronen ist zur Herstellung von trockenen und mageren Sonderstandorten auf eine Bedeckung mit Mutterboden zu verzichten. Die Trockenmauer ist vorgezogen, d.h. vor dem Bau der Chalets zu errichten, da dann noch eine gute Zugänglichkeit für die Baumaschinen und -geräte von der Mettmatalstraße gegeben ist. Die neue Trockenmauer ist durch ein geeignetes Pflegekonzept vom Zuwachsen durch Vegetation freizuhalten. Falls die Flächen tal- und bergseits der Mauer beweidet werden, ist kein zusätzliches Freistellen der Mauer erforderlich. Der Bau der Mauer ist von einer professionellen Garten- und Landschaftsbaufirma oder einer sonstigen geeigneten Firma umzusetzen.

- 1.9.4 Gebäude mit 0° bis 8° Dachneigung sind auf mindestens 80% der Dachfläche mit mindesten 10 cm dicken Substratschicht extensive zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.
- 1.9.5 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 1.9.6 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

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

- 1.10.1 Innerhalb der Fläche F1 ist die bestehende Feldhecke dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Eine Ausnahme stellen Gründe der Verkehrssicherung dar. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste 1 (siehe Anhang) zu ersetzen. Ein Pflegerückschnitt in regelmäßigen Abständen ist zulässig.
- 1.10.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze gemäß der Pflanzliste 2 (siehe Anhang) zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang min. 18 cm). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

1.11 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Fläche R1 ist mit einem Leitungsrecht (Freileitung) zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten. Bauliche Anlagen können unter Beachtung der Hinweise zum „220-kV-Höchstspannungsfreileitung – Bauen in räumlicher Nähe“ innerhalb des 29 m - Schutzstreifens der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung (Ziffer 3.7) zugelassen werden.

1.12 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern Außenwohnbereiche ausschließlich mit Überdachungen zugelassen.

Hinweis

Bauliche Anlagen können unter Beachtung der Hinweise zum „220-kV-Höchstspannungsfreileitung – Bauen in räumlicher Nähe“ innerhalb des dinglichen Schutzstreifens der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung (Ziffer 3.7) zugelassen werden.

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 Zulässig sind ausschließlich flache und flachgeneigte Gründächer mit 0 - 8° Dachneigung.
- 2.1.2 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich an Gebäuden zulässig und in reflektionsarmer Ausführung und somit blendfrei herzustellen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen sind in der Anbauverbotszone der L 170 (20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand) unzulässig.
- 2.2.2 Blendwirkungen durch Werbeanlagen oder Beleuchtungen in Richtung der L 170 sind zu vermeiden. Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 170 nicht beeinträchtigen.

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

- 2.3.1 Die unbebauten Flächen des Sondergebiets sind gärtnerisch oder landwirtschaftlich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. Schottergärten) sind gemäß § 9 Abs. 1 LBO und § 21a S. 2 LNatSchG nicht zulässig.

- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind 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).

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

- 2.4.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von insgesamt 0,8 m (ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante bzw. Gelände) als Zäune und/oder Hecken zulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinter- oder Vorpflanzung zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss von der Straßen- oder Gehwegkante mindestens 1,0 m betragen.
- 2.4.2 Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.
- 2.4.3 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) sind unzulässig.

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

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

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

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

Zur Entlastung der Kanalisation sind die versiegelten Flächen im Sondergebiet (SO) auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Zur Bewirtschaftung des Regenwassers sind Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers herzustellen. Die Versickerung erfolgt über eine mind. 30 cm mächtige belebte Bodenschicht. Das Volumen beträgt mind. 1 m³ pro 50 m² angeschlossene Fläche.

Hinweis

Informationen hierzu sind in der Broschüre des Landkreis Waldshut „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ festgehalten.

3 HINWEISE

3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

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

3.2 Altlasten / Geologische Bodenbelastungen

Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Aufgrund der geographischen Lage im Schwarzwald können Belastungen des Bodens mit Arsen und Schwermetallen nicht ausgeschlossen werden. Im Baugenehmigungsverfahren kann eine Analyse nach VwV Boden gefordert werden. Überschüssiger Boden ist idealerweise vor Ort wiederzuverwenden.

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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Bei Lagerung des Oberbodens länger als 6 Monate, ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.
- 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 Grundwasser

Eingriffe in das Grundwasser sind nach § 49 WHG grundsätzlich anzeigepflichtig. Sofern Stoffe ins Grundwasser eingebracht werden, welche sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können ist nach § 49 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge des Bauvorhabens Hangdruck- oder Grundwasser angeschnitten wird. Es wird eine vorherige Untergrunderkundung empfohlen.

3.5 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.

3.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges, welche im Plangebiet von quartären Jüngeren Schwarzwald-Glazialsedimenten mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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.

3.7 220-kV-Höchstspannungsfreileitung / Bauen in räumlicher Nähe

Eine Unterbauung im Bereich des technischen Schutzstreifens ist nur mit Einschränkungen in der Bauhöhe und Nutzung möglich. Dabei sind folgende Sicherheitsvorschriften und Hinweise zu beachten:

- 3.7.1 Gegenüber dem Gelände erhöhte Aufenthaltsflächen sind ggf. gegen elektrische Felder abzuschirmen, z.B. durch eine Überdachung. Es dürfen keine offenen zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Flächen mit einem Abstand von weniger als 10 m Abstand zum nächsten Leiter entstehen. Zur Vermeidung von elektrischen Aufladungen sind die Dächer mit mindestens einer elektrisch leitfähigen Umrandung zu versehen; alle der Leitung zugewandten metallischen Bauteile sollten in den Potentialausgleich eingebunden werden. Es wird in diesem Zusammenhang auf die von der 220-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen (elektrische und magnetische Felder) verwiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26. BImSchV - vom 16. Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgewerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten (z.B. dauerhafte Arbeitsplätze).
- 3.7.2 Für Gebäude im Bereich des Schutzstreifens (Leitungsrecht) müssen die jeweils gültigen Sicherheitsabstände bei der Errichtung beachtet werden. Die zurzeit gültige DIN EN 50341 (VDE 0210) vom April 2016 weist folgende Sicherheitsabstände für neu zu errichtende Gebäude zu den Leiterseilen aus:
- Gebäude mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigung $\leq 15^\circ$ - 5,7m
 - Gebäude mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigung $> 15^\circ$ - 3,7m
(feuerhemmenden Dächern = Dachausbau mit min. F30 in der Außenwirkung)
 - Gebäude ohne feuerhemmenden Dächern - 11,7m
- 3.7.3 Die Einrichtung von jeglichen Photovoltaikanlagen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsanlage ist nur unter Einhaltung der geltenden Sicherheitsabstände und unter Zustimmung der TransnetBW zulässig. Falls es zu einer Verschattung der Photovoltaikanlagen durch darüber liegende Leiterseile kommen sollte, haftet die TransnetBW nicht für den Ausfall von Erträgen.
- 3.7.4 Es wird darauf hingewiesen, dass die Normen zur Beeinflussung von Telekommunikationsanlagen (Reihe DIN VDE 0845-6-) bzw. von Rohrleitungen (DIN EN 50443) durch Starkstrom- bzw. Hochspannungsanlagen sowie die einschlägigen Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen zu beachten sind (http://www.sfb-emv.de/sfb_doks.html).
- 3.7.5 In einem Radius von 20 m um die Außenkanten der Masten dürfen keine Erdungsanlagen oder Leitungsanlagen ohne gesonderten Schutz gegen Beeinflussung durch die Höchstspannungsfreileitungsanlage angelegt oder installiert werden. Zudem dürfen in diesem Bereich keine baulichen Anlagen errichtet werden.
- 3.7.6 Zu den Masten ist ein Schutzabstand von 10 m ab Außenkante der sichtbaren Mastfundamente, einzuhalten. In diesem Bereich dürfen ohne separate Abstimmung keine Aushubarbeiten und Aufschüttungen erfolgen. Zusätzlich dürfen in diesem Bereich keine Verkehrsflächen errichtet, keine Baumpflanzungen vorgenommen sowie keine Flächen für den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen werden. Die Zufahrt zu Mastanlagen muss stets gewährleistet sein.
- 3.7.7 Im Bereich der Freileitung ist während der Bauausführung darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 4 m zu den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.
- 3.7.8 Nach Fertigstellung der Gebäude benötigen wir die Einmessungsunterlagen in Lage und Höhe (Traufe und Giebel). Die Vermessungsdaten sollen im Koordinatensystem ETRS 89 (UTM) und im Höhensystem DHHN92 (HN) als DXF/DWG bzw. als Shape Datei übergeben werden.

- 3.7.9 Etwaige Mehrkosten bei der Bauausführung und der späteren Unterhaltung sind vom Antragsteller bzw. dem jeweiligen Eigentümer zu tragen.
- 3.7.10 Sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune, Attika o.ä. müssen ausreichend geerdet sein, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe zur Leitungsanlage kann es unter Umständen zu unangenehm spürbaren Elektrisierungen durch Funkenentladungen, vor allem beim Berühren von leitfähigen Gegenständen (metallische Bauteile oder Baugerätschaften), kommen. Dies bedeutet für betroffene Personen eine geringfügige Belästigung, eine Gefährdung besteht aber nicht.
- 3.7.11 Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der TransnetBW zulässig.
- 3.7.12 Reklametafeln, Lampen u. ä. dürfen im Schutzstreifen nicht bzw. nur in Abstimmung mit der TransnetBW aufgestellt werden.
- 3.7.13 Die im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.
- 3.7.14 Im Bereich der Leiterseile kann es bei entsprechender Witterung evtl. zum Eisabwurf kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es zu Verschmutzung durch Vogelkot unter den Seilen bzw. im Mastbereich kommen kann. Die TransnetBW haftet nicht für dadurch entstehende Schäden.
- 3.7.15 Bei widrigen Wetterverhältnissen können an Höchstspannungsleitungen TA-Lärm relevante Geräusche („Koronageräusche“) auftreten, deren wesentliche Ursache, elektrische Entladungen an Wassertropfen auf den Leiterseilen sind. Diese Emissionen entstehen bei Regen oder Schneefall und können mit der Intensität des Niederschlags zunehmen.
- 3.7.16 Alle Bauausführungspläne im Bereich des Schutzstreifens sind rechtzeitig bei der TransnetBW zur Prüfung und Zustimmung einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über HN (DHHN92) zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsachse ist anzugeben.
- 3.7.17 Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch die Bautätigkeit an der Höchstspannungsfreileitung entstehen.
- 3.8 Artenschutz**
- 3.8.1 Gemäß § 41a Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.
- 3.8.2 Zum Schutz aquatischer Arten ist der gesetzliche Gewässerrandstreifen von mind. 10 m einzuhalten.
- 3.8.3 Die Mettma inkl. Gewässerrandstreifen westlich des Plangebiets sowie der Graben südlich des Plangebiets sind als Bautabuzone auszuweisen und durch Kennzeichnung im Gelände (z. B. Flatterband, Schutzzaun) vom Baugeschehen abzugrenzen. Diese Bereiche dürfen weder befahren werden noch dürfen hier Materialien, Baugeräte- oder -maschinen abgestellt werden.
- 3.8.4 Um zu verhindern, dass Amphibien in die Baustellenbereiche einwandern, ist das Plangebiet von der Mettma westlich des Plangebiets und dem Graben südlich des

- Plangebiets vor Beginn der Bauarbeiten durch Amphibienschutzzäune abzugrenzen. Diese sind bis zum Ende der Bauarbeiten an Ort und Stelle zu belassen.
- 3.8.5 Die Bauarbeiten sind ausschließlich 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.
- 3.8.6 Dauer-Beleuchtungen an den Holz-Chalets sind zu unterlassen, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann. Beleuchtungen in Richtung der Mettma, wo vermehrt Jagdflüge stattfinden, sind ebenfalls unzulässig.
- 3.8.7 Unvermeidbare nächtliche Beleuchtungen sind fledermausfreundlich zu gestalten (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).

3.9 Externe Maßnahme (Versickerung)

Auf dem Flurstück. Nr. 1010 der Gemarkung Grafenhausen ist eine Sickermulde mit den Maßen 30 m Länge, 3 m Breite Oberkante Böschung, 2 m Sohlbreite und 0,5 m Tiefe für die dezentrale Rückhaltung der Dachflächenabwässer anzulegen. Eine Abdichtung (z. B. durch Folien oder Lehm) ist nicht zulässig. Die Versickerung soll am Grund der Mulde stattfinden. Die Mulde ist gegenüber der angrenzend stattfindenden Beweidung abzuzäunen. Damit die Dachflächenwasser in die Sickermulde gelangen, sind sie in unterirdische Rohre abzuleiten. Hierfür werden hangparallele Rohre sowie ein Längsrohr Richtung Sickerfläche und ein Überlauf in die Mettma verlegt.

Grafenhausen, den 09.03.2023

Christian Behringer
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fanle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 13 | 79098 Freiburg
Tel. 0761/36975-0, 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 Grafenhausen übereinstimmen.

Grafenhausen, den 10.03.2023

Christian Behringer
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 13.05.2023.

Grafenhausen, den 13.05.2023

Christian Behringer
Bürgermeister



4 ANHANG

Pflanzliste 1

Zulässig sind:

standortgerechte, landschaftstypische und in Grafenhausen heimische
Strauch- und Gehölzarten aus dem Herkunftsgebiet 7:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Pflanzliste 2

Zulässig sind:

- 1) standortgerechte, landschaftstypische und in Grafenhausen heimische Laubbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm aus dem Herkunftsgebiet 7:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

- 2) vom Landratsamt Waldshut (Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau) empfohlene Obstsorten. Die Bäume müssen hochstämmig sein und zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 18 cm aufweisen.

<i>Äpfel:</i>	Brettacher, Boskoop, Bohnapfel, Berner Rosen, Blumberger Langstiel, Danziger Kantapfel, Florina, Grafensteiner, Grahams Jubiläumsapfel, Jakob Fischer Früh, Kardinal Bea, Leipferdinger, Lausitzer Nelkenapfel, Maunzenapfel, Ontario, Remo, Rote Sternrenette, Rinkel, Sir Prize, Sonnenwirsapfel, Tränkle Sämling, Witshire, Rewena
<i>Birnen:</i>	Bayerische Würzbirne, Schweizer

Kirschen:

Zwetschgen:

Walnuss:

Wasserbirne, Gelbmöstler Bayerische Wein-
birne, Alexander Lucas
Dollenseppler, Langstieler, Johanna
Bühler, Hauszwetsche, Mirabelle v. Nancy, Zi-
barten, Wagenstädter Schnapsplfume
Sämling Nr. 26, Nr. 139, Nr. 1247, Weinsberg
1