

Innerhalb des Änderungsbereichs bleiben die nicht von der Änderung betroffenen Vorschriften des Bebauungsplans „Kirchenberg-Mättlematt“ in der Fassung der letzten Änderung vom 14.02.2020 (Datum des Inkrafttretens) weiterhin gültig.

Für die nicht von der Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplans „Kirchenberg-Mättlematt“ in der Fassung der letzten Änderung vom 14.02.2020 (Datum des Inkrafttretens) gelten die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unverändert fort.

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich wie folgt geändert.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die bisherige textliche Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird für den Deckblattbereich gestrichen und durch nachfolgende Festsetzung ersetzt:

~~Die Gebäudehöhe wird an den Traufseiten wie folgt festgesetzt:~~

- ~~▪ Bergseits = 3,70 m gemessen vom bestehenden Gelände bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut~~
- ~~▪ Talseits = 6,00 m gemessen vom bestehenden Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.~~

~~Die Festsetzungen gelten für mindestens 2/3 der Gebäudelängen an den Traufseiten.~~

~~Die Höhe von freistehenden Garagen über dem eingeebneten Gelände bedarf auch talseitig nicht über 2,40 m betragen.~~

Die maximal zulässige Traufhöhe wird in Metern über Normalhöhennull (m üNN) angegeben und begrenzt auf 915 m üNN.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

1.6 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die bisherige textliche Festsetzung zu Flächen für Stellplätze wird für den Deckblattbereich gestrichen und durch nachfolgende Festsetzung ersetzt:

~~Soweit Stellplätze rot gestrichelt dargestellt sind, ist deren Lage zwingend einzuhalten.~~

Stellplätze sind im gesamten Änderungsbereich zulässig.

Garagen und Carports sind ausschließlich im Baufenster zulässig.

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

Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden ergänzt um die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen:

1.8.1 *Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sowie private Erschließungswege sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,5$) herzustellen, z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen.*

1.8.2 *Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 10° sind zu einem Anteil von mindestens 80% extensiv zu begrünen. Die Substratschicht beträgt mindestens 5 cm.*

1.8.3 *Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.*

1.8.4 *Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche und energieeffiziente Ausführungen zu wählen. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.*

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

Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden ergänzt um die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen:

Auf dem Baugrundstück sind pro angefangener 400 m^2 Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum und drei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

2 HINWEISE

2.1 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ergab, dass im Plangebiet ein Vorkommen von planungsrelevanten Reptilienarten nicht ausgeschlossen werden kann. Es ist spätestens auf Ebene der Baugenehmigung der Nachweis zu erbringen, dass durch das Bauvorhaben im Plangebiet keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Für die Zauneidechse vor Beginn der Bauarbeiten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Hierbei handelt es sich unter anderem um das Abfangen und Umsiedeln von Eidechsen und das Stellen von Reptilienzäunen um das Plangebiet. Für Tiere, die sich ggf. innerhalb des Plangebiets befinden, sind an den Zäunen zwei Aufstiegshilfen (z. B. Holzbretter) anzulegen. Auch das Zerstören von Eiern oder Töten von Tieren in Winterruhe im Boden ist aus gutachterlicher Sicht zu verhindern. Die erforderlichen Maßnahmen sind vor deren Planung und Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.2 Steingärten

Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig.

2.3 Photovoltaikpflicht

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei Neubauten oder grundlegender Dachsanierung gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) und auf die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird hingewiesen.

2.4 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 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; ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.5 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, das unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

2.6 Bodenschutz

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

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen

und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Todtmoos, den 16.01.2024



Marcel Schneider
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79008 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

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 26.01.2024

Todtmoos, den 23.01.2024



Marcel Schneider
Bürgermeister



Todtmoos, den 26.01.2024



Marcel Schneider
Bürgermeister

