Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 (2) des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44)
- 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 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

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

1.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

1.1.1.1 Von den nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.1.2 Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, unzulässig.

1.1.1.3 Bordelle und bordellartige Betriebe i.S.d. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Sondergebiet (SO) „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (§ 11 (3) BauNVO)

1.1.2.1 Das Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel.

1.1.2.2 Zulässig sind:

- Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel sowie die für dessen Betrieb notwendigen Nebenanlagen, Lager- und Nebenräume, Anlieferungsbereiche, Stellplätze und Ladestationen für E-Fahrzeuge, sowie Photovoltaikanlagen auf Dächern und zur Überdeckung von Stellplätzen; dabei ist die maximale Größe der Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels auf 0,3332 m² pro m² der Sondergebietsfläche (ca. 1.380 m²) beschränkt;
- Nahrungs- und Genussmittel bis maximal 90 % der realisierten Verkaufsfläche;
- Drogeriewaren und sonstige Non-Food Sortimente bis maximal 10% der realisierten Verkaufsfläche;

- sonstige regelmäßig in Lebensmittelmärkten geführte Sortimente bis maximal 15 % der realisierten Verkaufsfläche; dabei wird die Verkaufsfläche je Sortiment auf 50 m² beschränkt;
- Backshops, Schank- und Speisewirtschaften

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse (VG),
- Höhe baulicher Anlagen (GH).

1.2.2 Im Sondergebiet kann die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist bezogen auf Normalhöhennull (NHN). Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzung.

1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) von Garagen und sonstigen Nebenanlagen beträgt 3,5 m, gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante. Als unterer Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).

1.3.3 Technische Anlagen (z.B. Anlagen zur Nutzung solarer Energie, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) dürfen die realisierte Gebäudehöhe (Oberkante) um bis zu 1,5 m überschreiten. Von der Dachkante ist ein seitlicher Abstand von 1,5 m einzuhalten.

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

1.4.1 Im Mischgebiet gilt die offene Bauweise (o).

1.4.2 Im Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise (a). Als abweichende Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

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

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

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.6.1 Garagen (Ga) sowie Garagen in Form von PV-Überdachungen über Stellplatzanlagen (PV), können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den hierfür festgesetzten Zonen zugelassen werden.

1.6.2 Stellplätze (St) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den hierfür festgesetzten Zonen zugelassen werden.

1.6.3 Fahrrad-Stellplätze können im gesamten Plangebiet zugelassen werden.

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

1.7.1 Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.7.2 Werbeanlagen können im Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.8 Zufahrtsverbote (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

1.8.1 Im Bereich des festgesetzten Zufahrtsverbots sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

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

1.9.1 Die private Grünfläche dient zur Eingrünung des Sondergebiets und als Böschung zur Herstellung einer horizontalen Stellplatzanlage. Innerhalb der privaten Grünfläche sind offene Entwässerungsgräben und Retentionsflächen zulässig.

1.9.2 Innerhalb der privaten Grünfläche sind Fußwege inkl. Treppen bis zu einem Flächenanteil von 10 % und Stützmauern bis zu einem Flächenanteil von 30 % zulässig. Weitere bauliche Anlangen sowie Versiegelungen jeglicher Art sind innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig.

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

1.10.1 Stellplätze, Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenwaben, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Sickerfuge) auszuführen. LKW-Abstell- und Ladefläche sowie ggf. Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind wasserundurchlässig herzustellen.

1.10.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie dauerhaft korrosionsfest beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

1.10.3 Für die öffentliche und private Straßen- und Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warmweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur maximal 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 580 Nanometer oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Zulässig sind staubdichte und voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light output Ratio ULR = 0%). Nach oben strahlende oder flächige Fassadenbeleuchtung ist unzulässig. Der Lichtmast darf sich nicht im Kronenbereich von Bäumen befinden. Die Lichtquellen sind auf das für die verkehrssichere Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder).

1.10.4 Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 15° sind auf mindestens 70 % der Dachfläche mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen. Zur Dachbegrünung sind Pflanzen der Pflanzliste 2 zu verwenden. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie ist zulässig.

1.11 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.11.1 Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote sind Bäume mit mindestens 18 cm Stammumfang aus der Pflanzliste 1 im Anhang zu verwenden.

Baumscheiben in Grünflächen an Straßen sind ausreichend groß für die gewählte Baumart zu errichten (8 – 12 m³) und gegen Überfahrten zu schützen.

1.11.2 Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 6 PKW-Stellplätze ein Baum mit mindestens 18 cm Stammumfang aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind innerhalb der Stellplatzanlage gleichmäßig zu verteilen und so anzuordnen, dass eine wirksame Beschattung der Stellplatzflächen erreicht wird. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5 m² sowie ein durchwurzelbares Bodenvolumen von (8-12 m³) nachzuweisen. Die Baumstandorte sind dauerhaft vor Verdichtung zu schützen.

1.11.3 An fensterlosen Wandflächen von über 100 m² ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung herzustellen. Je angefangene 3 Laufmeter Fassadenlänge ist mindestens eine Rank- oder Schlingpflanze aus Pflanzliste 3 zu pflanzen. Dies gilt nicht für Fassaden mit PV-Modulflächen. Pro Pflanze ist ein Pflanzquartier mit mind. 1 m² offener Bodenfläche und 2 m³ Substrat/Pflanzerde und eine Rank- oder Kletterhilfe an der Fassade anzubringen.

Pflanzliste

Pflanzliste 1 / Bäume:

Zu verwenden sind standortgerechte, in Todtnau heimische, landschaftstypische Laub- oder Obstbaumarten aus dem Naturraum 160 (Hochschwarzwald) und dem Herkunftsgebiet 7.

Laubbäume *(Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2024)*

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Pflanzliste 2 / Dachbegrünung

Zur Dachbegrünung sind nachfolgende Arten zu verwenden. In den Übergangsbereichen zu Solarmodulen werden halbschatten- bzw. schattenverträgliche Arten mit eher geringen Wuchshöhen (< 500 mm) empfohlen. **Diese sind in der folgenden Liste fett markiert.**

Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Allium schoenoprasum	**Schnittlauch**

Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Aquilegia vulgaris	Akelei
Arenaria serphyllifolia	Quendel-Sandkraut
Campanula carpatica	**Karpaten-Glockenblume**
Campanula persicifolia	Pfrisichblättrige Glockenblume
Campanula rotundifolia	**Rundblättrige Glockenblume**
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Centaurea scabiosa	Scabiosen-Flockenblume
Clinopodium vulgare	Gemeiner Wirbeldost
Dianthus armeria	Büschel-Nelke
Dianthus carthusianorum	Kartäuser-Nelke
Dianthus deltoides	**Heide-Nelke**
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natterkopf
Erodium cicutarium	**Reiherschnabel**
Euphorbia cyparissias	**Zypressen-Wolfsmilch**
Galium verum	Labkraut
Helianthemum nummuralium	Gelbes Sonnenröschen
Hieracium pilosella	**Kleines Habichtskraut**
Hypericum perforatum	Tüpfel-Johanniskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Knautia arvensis	Wiesen-Witwenblume
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite
Linaria vulgaris	Echtes Leinkraut
Linum perenne	Ausdauernder Lein
Origanum vulgare	Wilder Majoran
Petrorhagia prolifera	**Sprossende Felsennelke**
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Potentilla intermedia	Mittleres Fingerkraut
Primula veris	**Echte Schlüsselblume**
Prunella vulgaris	**Gewöhnliche Prunelle**
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria ocymoides	**Polster-Seifenkraut**
Saponaria officinalis	Gewöhnliches Seifenkraut
Scabiosa columbaria	Tauben-Skabiose
Sedum ruprestre	Tripmadam
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Silene vulgaris	Taubenkropf-Leimkraut

Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander
Thymus pulegioides	Breitblättriger Thymian
Viola tricolor	**Wildes Stiefmütterchen**

Pflanzliste 3 / Fassadenbegrünung:

Die Fassadenbegrünung muss gemäß den FLL-Richtlinien für Fassadenbegrünung 2018 hergestellt und gepflegt werden.

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Akebia quinata	Klettergurke
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Amphelopsis sp.	Scheinrebe
Bryonia sp.	Zaunrübe
Campsis radicans	Klettertrompete
Campsis sp.	Trompetenblume
Clematis / Hybriden	Waldrebe
Euonymus fortune	Kletterspindelstrauch
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera heckrottii	Feuer-Geißschlinge
Parthenocissus vitacea	Wilder Wein (ohne Haftscheiben)
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Rosa ssp.	Kletterrosen, Ramblerrosen, ungefüllte Sorten
Rubus fruticans	Gemeine Brombeere
Solanum ducamara	Bittersüßer Nachtschatten
Tamus communis	Schmerwurz
Vitis labrusca	Fuchsrebe
Vitis riparia	Duftrebe
Vitis vinifera in Sorten	Echter Wein
Wisteria floribunda/sinensis	Blauregen

Da es sich um eine invasive Art handelt, ist der Baumwürger *(Celastrus sp.)* nicht zulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44)
- 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 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung ist dem Planeintrag zu entnehmen.

2.1.2 Als Dacheindeckung von Satteldächern sind ausschließlich rote, braune, graue bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein. Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Plangebiet als Dacheindeckung und als Fassadenmaterialien nicht zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten auf Satteldächern müssen im Mischgebiet einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) einhalten, horizontal gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand. Die Breite der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte darf insgesamt 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,8 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.1.4 Garagen sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einer Dachneigung von 0° - 15° zu errichten.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Fassade und unterhalb der Traufe zulässig. Dabei dürfen eine Fläche von 10% der jeweiligen Fassadenfläche und die jeweilige Einzelgröße von 10,5 m² (Euronorm) nicht überschritten werden.

2.2.2 Im Sondergebiet ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von bis zu 7,0 m, einer Breite von bis zu 2,0 m und einer Ansichtsfläche bis zu 6,0 m² zulässig.

2.2.3 Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.2.4 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

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

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. 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 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.4.2.1 Im Bereich von Wendeanlagen müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

2.4.3 Geschlossene Einfriedungen (Gabionen, Beton- oder Natursteinmauern) sind nur als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig.

2.4.4 Die vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen und Mauern gelten nicht für Stützmauern. Stützmauern sind als Natursteinmauern auszuführen oder mit Natursteinen zu verkleiden.

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

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

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

Die Stellplatzverpflichtung pro Wohnung wird im Mischgebiet auf 1,5 festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

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

Wird zur Offenlage ergänzt.

2.8 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO i. V. m. § 74 (1) Satz 2 LBO)

Die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nrn. 1 und 3 LBO gelten nicht für Vorhaben zur Nutzung erneuerbarer Energien.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Gewässerrandstreifen Schönenbach

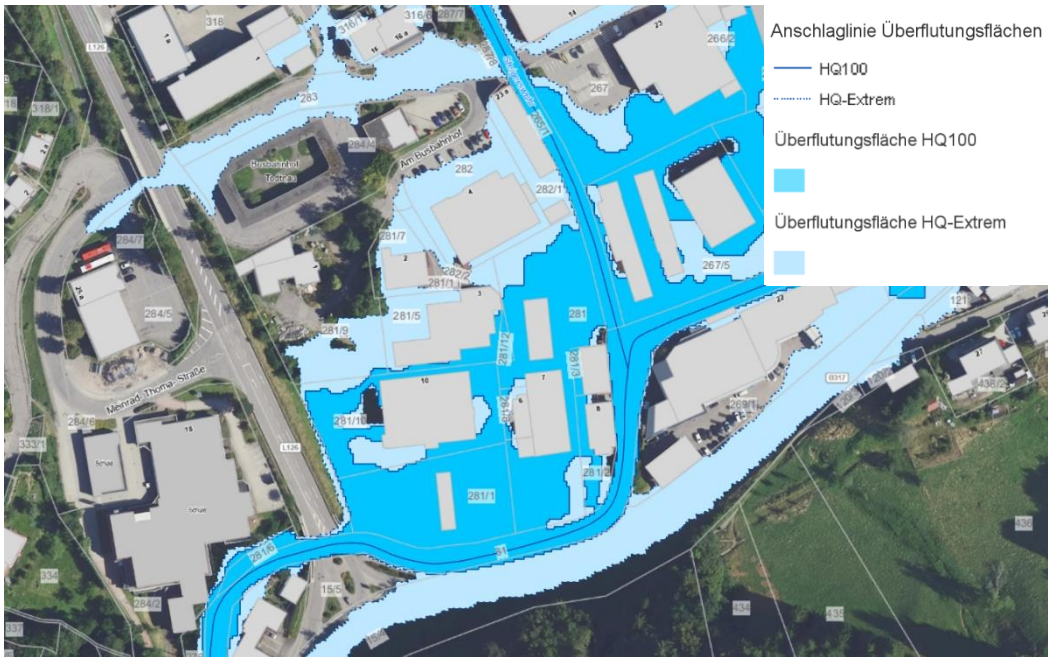
Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft der Schönenbach, ein Gewässer 2. Ordnung. Entlang von Gewässern 2. Ordnung gilt nach § 29 (1) Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) beidseitig ein gesetzlicher Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m im Innenbereich.

Gewässerrandstreifen dienen nach § 38 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Darüber hinaus gewährleistet der Gewässerrandstreifen auch die Möglichkeit zur Unterhaltung des Gewässers. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen verboten. Auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen (§ 29 WG, § 38 WHG) wird verwiesen.

3.2 Hochwasserschutz / Starkregenfälle

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich hochwassergefährdete Gebiete, die statistisch bei nur seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet werden, bzw. im Falle des Versagens oder Überströmens von Hochwasserschutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

Außerdem befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs HQ_{100} Flächen. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz gilt die vom hundertjährigen Hochwasser (HQ_{100}) betroffene Fläche gem. der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) als ein Überschwemmungsgebiet.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW), genordet, ohne Maßstab

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn und werden dringend empfohlen.

Die Grundstücksoberfläche ist topografisch so zu gestalten, dass das Eindringen von auf Oberflächen abfließendem Wasser in Gebäude verhindert wird (Überflutungsschutz). Hierbei ist als Richtwert von einer Wassertiefe von ca. 15 cm auszugehen.

Drainagen sind gem. § 12 WG aus Gründen des Wasserhaushaltes nicht zulässig. Ein Schutz vor drückendem Wasser ist heute technisch mit verhältnismäßig geringem Aufwand möglich ("weiße Wanne" mit Sperrbeton, Querriegel usw.). Ausgenommen sind erforderliche Drainagen während der Bauphase, die nach Beendigung der Maßnahme wieder verschlossen werden. Dadurch wird die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung erhalten und ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet.

Als Folge des Klimawandels ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Im Sinne der Klimaanpassung wird darauf hingewiesen, dass an den Gebäuden

Schutzmaßnahmen vor Starkregenereignissen vorgesehen werden sollen und dass anfallendes Überflutungswasser möglichst schadlos abgeleitet werden soll.

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden muss außerhalb der Brutperiode der Avifauna und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen von Anfang Dezember bis Ende Februar stattfinden.

Vögel:

Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden muss außerhalb der Brutperiode der Avifauna und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen von Anfang Dezember bis Ende Februar stattfinden. Das Abhängen bzw. Umhängen von Nistkästen muss außerhalb der Brutperiode der Avifauna von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden.

CEF-Maßnahme: Für den Hausrotschwanz ist ein Halbhöhlenkasten anzubringen. Für den Haussperling ist ein Kasten vom Typ „Kolonie“ anzubringen. Für die Kohlmeise kann der vorhandene Kasten an einen Ort außerhalb des Eingriffsbereichs umgehängt werden. Die Kästen müssen katzen- und mardersicher in einer Höhe von ca. 2-5 m wind- und regengeschützt an einem halbschattigen Ort angebracht werden. Aufhängung, Kontrolle und Reinigung sind Aufgabe des Grundstückeigentümers bzw. eines vom Eigentümer beauftragten Büros oder Naturschutzverbands. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen und zu begleiten.

Für neue Gebäude wird zudem empfohlen, folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Verzicht auf Glasbalkone aufgrund von Vogelschlag. Für den Vogelschutz unbedenklich sind halbtransparente Balkonbrüstungen.
- Verwendung von reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad max. 15 %)
- Aufbringung von „Bird-Tapes“ (halbtransparente, senkrechte Klebestreifen) auf Fenstern. Die Breite der Streifen sollten >0 5 mm, der Abstand der Streifen mind. 10 cm betragen.
- Aufbringen von auffälligen Mustern (z. B. Punkt- oder Linienraster) auf mind. 25 % der Fensterfläche. Es gibt geprüfte Vogelschutzmuster.
- Anbringen von Gardinen, Jalousien, Rollos, Lamellenvorhängen etc. innen an den Fenstern oder eines Insektenschutzgitters außen.

Fledermäuse:

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. Dauer-Beleuchtungen an den geplanten Gebäuden sind zu unterlassen, um eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete zu vermeiden.

4.2 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von

Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

4.3 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.

4.4 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.

Todtnau, den

Bürgermeister
Oliver Fiedel

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Todtnau übereinstimmen.

Todtnau, den

Bürgermeister
Oliver Fiedel

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 _____.

Todtnau, den

Bürgermeister
Oliver Fiedel