

- 1.5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.5.1 Wegeflächen und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen) und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen. Für PKW-Stellplätze gilt dies nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.
- 1.6 **Pflanzgebote, Pflanzbindungen** (§ 9 (1) 25a, b BauGB)
- 1.6.1 Auf allen Baugrundstücken ist pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiges Obstgehölz zu pflanzen.  
Artenempfehlung:  
Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume
- 1.6.2 Auf den mit F1 im Plan gekennzeichneten flächenhaften Pflanzgeboten sind zur Ortsraneingrünung Kleinbäume und Sträucher zu pflanzen.  
Pro 20 qm der Fläche F1 sind mindestens 3 Gehölze von mind. 1,5 m Wuchshöhe zu pflanzen.  
Artenempfehlung:  
Hainbuche, Feldahorn, Felsenbirne, Schlehe, Pfaffenhütchen, Liguster, Bluthartriegel, Weinrose, Heckenkirsche, Kirschpflaumen.
- 1.6.3 Für alle Baumpflanzungen gilt, daß bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein Obstgehölz nachzupflanzen ist.
- 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**
- Rechtsgrundlagen:**
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).
  - § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl.S 582, ber. S. 698)
- 2.1 **Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
- 2.1.1 Dächer sind als Satteldächer oder abgewalmte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° im Mischgebiet MI 1, Mischgebiet MI 2 und im Dorfgebiet MD zulässig.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung ist nur eine rotbraune bis braune Ziegeleindeckung zulässig. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.
- 2.1.3 Dachaufbauten sind bei Dachneigungen ab 35° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 1/2 der Länge der jeweils zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.
- 2.1.4 Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortgängen muß, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen.

- 2.1.5 Der Dachansatz von Dachaufbauten muß, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.1.6 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.1.7 Dachflächen von Doppelhäusern müssen die gleiche Neigung aufweisen.
- 2.2 **Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
- 2.2.1 Nebengebäude und Garagen sind mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und mit einer rotbraunen bis braunen Ziegeleindeckung zu versehen oder bei einer Neigung von 0° bis 10° zu begrünen. Die Substrathöhe muß mindestens 5 cm betragen.
- 2.2.2 Die Dächer von Carports sind mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und mit einer rotbraunen bis braunen Ziegeleindeckung zu versehen oder bei einer Neigung von 0° bis 10° zu begrünen. Die Substrathöhe muß mindestens 5 cm betragen.
- 2.3 **Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
- 2.3.1 Werbeanlagen sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie im Dorfgebiet MD nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoßbereich bis zu einer Höhe von 4 m und einer maximalen Fläche von 2 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.3.2 Schrilte und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen.
- 2.4 **Außenantennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)
- 2.4.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.4.2 Am Gebäude angebrachte Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
- 2.5 **Einfriedungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.5.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen nicht höher als 1,50 m und in Einmündungsbereichen von Straßen nicht höher als 0,80 m sein. Höhenbezugspunkt ist die jeweilige Straßenoberkante.
- 2.5.2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht zulässig.
- 2.5.3 Maschendrahtzäune sind zu begrünen.
- 2.5.4 Bei Einfriedungen mit Hecken sind einheimische Gehölze zu verwenden. Nicht zugelassen sind mit Ausnahme von Eiben Hecken aus Nadelgehölzen.
- Artenempfehlung:  
Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare).

- 2.6 **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.6.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (insbesondere zwischen Strassenbegrenzung und Gebäuden) sind gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen erforderlich sind.
- 2.7 **Stellplatzverpflichtung** ( § 74 (2) Nr. 2 LBO)
- 2.7.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB**

#### **3.1 Kulturdenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Kulturdenkmale (§§ 2, 8 und 20 DSchG):

- *Föhren 10* (Flst. Nr. 3706)  
Vierseitgehöft mit zwei Wohnhäusern, Schopf und Scheune;
- *Föhren 12* (Flst. Nr. 3704)  
Dreiseitgehöft aus Wohnhaus, Schopf und Scheune;
- *Föhren 17* (Flst. Nr. 3716)  
Winkelgehöft aus Wohnhaus und Scheune
- *Föhren 18 und 20*  
Parallelgehöft mit Wohnhaus und Scheune

Die Grundstücke wurden gem. § 9 (6) BauGB als Kulturdenkmale in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Die Erhaltung dieser Baudenkmale liegt im öffentlichen Interesse. Bauliche Veränderungen im Bereich dieser Kulturdenkmale bedürfen der Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

#### **3.2 Archäologische Kulturdenkmale**

Im östlichen Teilbereich befinden sich Teile eines Gräberfeldes aus dem Mittelalter oder der frühen Neuzeit.

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für die Abschiebung des Oberbodens) zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Das Landesdenkmalamt ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kennznisgabeverfahren zu beteiligen.

## 4 HINWEISE

### 4.1 Denkmalschutz

4.1.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i. Br., Tel. 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### 4.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.01.1999. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### 4.2.1 **Allgemeine Bestimmungen:**

4.2.1.1 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.

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

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

4.2.1.4 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.

4.2.1.5 Zur wasserdurchlässigen Befestigung der in den Bauvorschriften genannten Flächen (Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten etc.) werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

4.2.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

4.2.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### 4.2.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

4.2.2.1 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.

4.2.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

4.2.2.3 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.

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

#### 4.3 **Abfallentsorgung**

4.3.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

4.3.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, daß verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.3.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

4.3.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

#### 4.4 **Oberflächenwasser**

Für das Plangebiet gilt die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 unmittelbar (siehe Anlage).

Desweiteren ist der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und die Broschüre „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zu berücksichtigen.

4.4 **Fernmeldeanlagen**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich, der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, Postfach 1140, 77601 Offenburg so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

4.5 **Emissionen**

Belastungen der Siedlung durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sind als ortsüblich hinzunehmen. Auf Emissionen wie Stäube, Lärm und Gerüche wird verwiesen.

4.6 **Geotechnik**

Im Plangebiet stehen Löss und Lösslehm an. Der Bau von Erdwärmesonden ist unproblematisch.

Schallstadt, den 12. Nov. 2002

  
Dieter Lehmann  
Bürgermeister

Der Bürgermeister



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 | D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 / Fax 07 61/3 68 75-1  
info@kbf-freiburg.de | www.kbf-freiburg.de



Der Planverfasser

Körper  
Barton  
Fahle

# **ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von  
Niederschlagswasser  
vom 22. März 1999

§ 1

*Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser*

- (1) Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Für das dezentrale Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer zum Zwecke seiner schadlosen Beseitigung ist eine Erlaubnis nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 eingehalten werden. Eine Erlaubnis ist weiter nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist.
- (2) Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen von mehr als 1200 m<sup>2</sup> stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat. Die Wasserbehörde hat den Eingang der Anzeige zu bestätigen. Mit dem Vorhaben darf nicht vor Ablauf eines Monats nach Eingang der Anzeige begonnen werden.
- (3) Weiter gehende Anforderungen in Wasserschutz- und Quellenschutzgebietsverordnungen bleiben unberührt.

§ 2

*Anforderungen an die erlaubnisfreie Beseitigung*

- (1) Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert oder als Gemeindegebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:
  1. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
  2. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
  3. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen,
  4. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.
- (2) Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Niederschlagswasser von Flächen nach Absatz 1 Nr. 1 kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden. Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.
- (3) Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. § 43 Abs. 2 Satz 3 WG gilt entsprechend.

§ 3

*Erlaubnispflichtige Beseitigung*

Niederschlagswasser darf im Fassungsbereich (Zone I) und in der engeren Schutzzone (Zone II) von Wasserschutz- und Quellenschutzgebieten und in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast- und altlastverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt werden. Gleiches gilt für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern.

§ 4

*Inkrafttreten*

Diese Verordnung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 1999 in Kraft.

Der textliche und zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Föhren I“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Föhren I“ stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt vom 12. November 2002 überein.

Schallstadt, 15. November 2002



Dieter Rehm  
Bürgermeister



Der Bebauungsplan „Föhren I“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Föhren I“ wurden im Mitteilungsblatt Nr. 47 der Gemeinde Schallstadt am 22. November 2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Schallstadt, 25. November 2002



Dieter Rehm  
Bürgermeister

