

**Bebauungsplan
"3. Hof - Naturparkzentrum"
in Hornberg**

**Bebauungsvorschriften
Entwurf**

Stand: 14.01.2022

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S.313) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S.1095/1098)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Sondergebiet für Tourismus und Fremdenverkehr

Zulässig sind:

- | | |
|--|--|
| – Naturpark-Infopoint mit Seminarräumen und Keller | ca. 210 m ² |
| – Einzelhandelsfläche (Stubenläden) | ca. 170 m ² |
| – Gastronomische Nutzung (incl. Küche)
zuzüglich Außenbereich | ca. 100 m ²
ca. 75 m ² |
| – Eventbühne (incl. Catering, Ausstellung und
überdachtem Außenbereich "Tenne") | ca. 370 m ² |
| – Spielhaus | ca. 30 m ² |
| – Lager- und Nebenräume, Toiletten, Verkehrsflächen
innerhalb des Gebäudes, Sozialräume etc.
Heizkraftanlage incl. Hackschnitzzellager | ca. 200 m ²
ca. 100 m ² |

Die angegebenen Flächen dürfen, mit Ausnahme der Fläche für den Naturpark-Infopoint mit Seminarräumen, geringfügig überschritten werden, sofern die

Nutzungsmischung gewährleistet bleibt. Als geringfügig werden Überschreitungen bis ca. 10% angesehen. Überschreitungen für den Bereich der Fläche für den Naturpark-Infopoint mit Seminarräumen sind unbeschränkt möglich.

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundfläche

Die Grundfläche der baulichen Anlagen wird mit maximal 1.200 m² festgesetzt.

Befestigte Stellplätze, Hofbereiche und Nebenanlagen mit Einzelflächen bis zu 100 m² die frei in das angrenzende Gelände entwässern und deren Oberflächenwässer dort über belebte Bodenschichten versickert werden, müssen nicht auf die Grundfläche angerechnet werden.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Höhe und Bezugspunkt

Die bestehende Firsthöhe des historischen Hofes beträgt maximal 445,10 m.ü.NN. Anpassungen sind in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen der Sanierung zulässig.

Für die Gebäudeergänzungen werden die die Höhenlage und die zulässigen maximalen Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt:

- Lager und Heizanlage
Der im zeichnerischen Teil markierte Bezugspunkt ist mit einer Höhe von 434,90 m.ü.NN +/- 20 cm anzunehmen.
Für dieses Baufenster ist eine Gebäudehöhe von 7,80 m zulässig.
- Gastronomieanbau
Der im zeichnerischen Teil markierte Bezugspunkt ist mit einer Höhe von 430,25 m.ü.NN +/- 20 cm anzunehmen.
Für dieses Baufenster ist eine Gebäudehöhe von 3,80 m zulässig.
- Spielhaus
Der im zeichnerischen Teil markierte Bezugspunkt ist mit einer Höhe von 430,00 m.ü.NN +/- 20 cm anzunehmen.
Für dieses Baufenster ist eine Gebäudehöhe von 7,00 m zulässig.

Die Gebäudehöhe wird definiert als Höhendifferenz zwischen Bezugspunkt und höchstem Punkt des Gebäudes, unabhängig von der Dachform.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zulässig.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 2, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Alle übrigen Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO (inclusive Anlagen für die Kleintierhaltung) und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.

Für Anlagen, die im unmittelbaren Umfeld des Hofes liegen, ist die Zustimmung mit der unteren Denkmalbehörde erforderlich.

2.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "private Parkfläche" festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen hat darstellenden Charakter und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

2.7 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Entwässerungskonzept wird im Zuge der weiteren Planungen erarbeitet und ergänzt.

2.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang der Gutach sind im zeichnerischen Teil öffentliche Grünflächen als **Entwicklungsflächen für das Gewässer** festgesetzt. **Innerhalb dieser Fläche ist im Bereich der historischen Mühle die Einrichtung eines Unterstandes mit Toilette bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² zulässig. Der Gewässerrandstreifen und die Überflutungsflächen bis max. HQ₁₀₀ dürfen hiervon nicht tangiert werden.**

Darüber hinaus ist im zeichnerischen Teil eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

2.9 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a BauGB)

2.9.1 Überflutungsflächen

Im Plangebiet sind gem. § 9 Abs. 6a BauGB im zeichnerischen Teil nachrichtlich als "Überschwemmungsgebiete nach §76 Abs. 2 des WHG" und "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach §78b Abs. 1 WHG" gekennzeichnet.

Für solche diese Flächen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der aktuellen Fassung zu beachten.

2.9.2 Retentionsraum

Im zeichnerischen Teil sind Flächen festgesetzt, in denen das durch Eingriff entfallende Retentionsvolumen ausgeglichen wird. Detaillierte Berechnungen werden im Zuge des weiteren Verfahrens erstellt und in den Festsetzungen ergänzt.

2.10 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

2.11 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Im Plangebiet befindet sich eine Waldfläche die zukünftig dauerhaft als Niederwald bewirtschaftet werden soll. Die Fläche ist im weiteren Verfahren noch genau zu definieren und im zeichnerischen Teil zu kennzeichnen. Eine entsprechende dauerhafte Regelung zur Niederwaldbewirtschaftung ist zu treffen.

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

2.12.1 Gewässerrandstreifen an der Gutach

Entlang der Gutach sind im zeichnerischen Teil Flächen als "Gewässerrandstreifen" dargestellt. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind nach § 38 WHG i.V.m. § 29 WG u.a. bauliche Anlagen nicht zulässig.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind ausnahmsweise zulässig:

- Die Herstellung einer Stützmauer auf einer Länge von ca. 25 m. zur Herstellung der Parkplatzzufahrt.
- Herstellung einer Fußgängerbrücke entsprechend Darstellung im zeichnerischen Teil.

Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen werden im Zuge des weiteren Verfahrens beantragt.

2.12.2 Grundwasserschutz

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Kupfer, Blei, Zink und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

2.12.3 Außenbeleuchtung

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

2.12.4 Belagsflächen.

Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.). Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ nicht überschreiten.

2.12.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der sich aus dem Bedarf für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammensetzt, beläuft sich aktuell auf 42.997 Ökopunkte. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden zur Offenlage benannt.

2.12.6 Artenschutz

Die Maßnahmen zum Artenschutz werden im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.13 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzungen und Ansaaten (Grünflächen außerhalb der Waldfläche)

Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten. Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste in Anhang 6 des Umweltberichtes (Herkunftsgebiet 7 - Süddeutsches Hügel- und Bergland) gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.

Bäume sind in Baumquartieren (Mindestvolumen: 12 m³, Mindestmaß der Öffnung: 8 m², Mindesttiefe: 1,5 m) zu pflanzen. Die Vorgaben der FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ sind zu beachten.

Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.

Für Wiesenansaat ist zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dachformen

Historischer Hof

Das bestehende Dach des historischen Hofes hat Dachneigungen zwischen 40 und 55°. Sollten im Rahmen der Sanierung konstruktive Änderungen am Dach erforderlich werden, so sind die Dachneigungen entsprechend des Bestandes wieder herzustellen.

Lager und Heizanlage

Zulässig sind Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 30°.

Gastronomieanbau

Zulässig sind Flachdächer

Spielhaus

Zulässig sind Satteldächer mit Neigungen zwischen 20 und 45°

3.2 Werbeanlagen

Im Planbereich sind zwei beleuchtete Werbeanlagen mit einer Größe von jeweils 20 m² hergestellt werden. Für die Beleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.

Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die nicht überplanten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch an die Umgebung anzupassen.

4 Nachrichtlich übernommene Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)

4.1 Archäologische Denkmalpflege

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.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Der Aushub ist dennoch auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial bzw. die Vorläufige(n) Hinweise zur Verwertung von Baustoffrecyclingmaterial zu beachten. Es dürfen ausschließlich unbelastete Materialien zum Einbau kommen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw.

Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

4.3 Baugrund / Geotechnik

Für alle mit mechanischer Kraft angetriebenen Bohrungen z. B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen / -gründungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht nach §4 Lagerstättengesetz. Hierfür steht unter www.lqrb.uni-freiburg/grb/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

4.4 Baumpflanzungen - Sicherheitsabstände zu erdverlegten Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5m zu erdverlegten Leitungen einzuhalten, oder es sind geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

4.5 Hinweise aus dem Merkblatt Bebauungsplan vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist über die Internetseite des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (<http://www.bmvi.de>) zu finden.

4.6 Bereitstellung Abfallbehälter / gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Hornberg, den

Scheffold
Bürgermeister

Achern, den


RS Ingenieure
D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1
Tel. 0 78 41 / 69 49-0 Fax 69 49-90

Planaufsteller

5 Ausfertigung

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **xx.xx.2022**. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Hornberg, den _____
Scheffold
Bürgermeister