

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

**Bebauungsvorschriften  
Entwurf**

Stand: 10.03.2023

## 1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
- 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 (Kultur- und Informationszentrum, Vermarktung regionaler Lebensmittel und Kunsthandwerk, Gastronomie)**

Zulässig sind:

- Naturpark-Infostelle/Infopoint mit Seminarräumen und Keller ca. 210 m<sup>2</sup>
- Einzelhandelsfläche (Stubenläden) ca. 170 m<sup>2</sup>
- Gastronomische Nutzung (incl. Küche) ca. 100 m<sup>2</sup>  
zuzüglich Außenbereich ca. 75 m<sup>2</sup>
- Kiosk ca. 25 m<sup>2</sup>
- Veranstaltungsraum (Dachraum / Tenne) ca.  
(incl. Catering, Ausstellung und überdachtem Außenbereich 370 m<sup>2</sup>
- „Spielhaus“ ca. 30 m<sup>2</sup>

- Lager- und Nebenräume, Toiletten, Verkehrsflächen innerhalb des Gebäudes, Sozialräume etc. ca. 200 m<sup>2</sup>
- Heizkraftanlage incl. Hackschnitzzellager ca. 100 m<sup>2</sup>

Die angegebenen Flächen dürfen, mit Ausnahme der Fläche für die Naturpark-Infostelle/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 die Naturpark-Infostelle/Infopoint mit Seminarräumen sind unbeschränkt möglich.

Einzelhandel ist nur in den „Stubenläden“ sowie auf geringen Flächen im Bereich der Gastronomie zulässig. Die Einzelhandelsfläche darf 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## **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 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Befestigte Stellplätze, Hofbereiche und Nebenanlagen mit Einzelflächen bis zu 100 m<sup>2</sup> 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 Oberflächenwasser von neuen Dachflächen ist vorzugsweise breitflächig in die angrenzenden Grünflächen über belebte Bodenschichten zu versickern. Ist dies nicht möglich, so sind die Wässer zu sammeln und in die Gutach einzuleiten. Entsprechende wasserrechtliche Einleitgenehmigungen sind einzuholen.

Geringe befestigte Hof- und Wegeflächen sind breitflächig in die angrenzenden Grünflächen über belebte Bodenschichten zu versickern.

### **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 m<sup>2</sup> zulässig. Der Gewässerrandstreifen und die Überflutungsflächen bis max. HQ<sub>100</sub> 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 von mindestens 71,6 m<sup>3</sup> ausgeglichen wird. Detaillierte Berechnungen und Nachweise werden im Zuge der gesondert zu beantragenden, wasserrechtlichen Zulassung erbracht.

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

### **2.11.1 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. 30 m. zur Herstellung der Parkplatzzufahrt.
- Herstellung einer Fußgängerbrücke entsprechend Darstellung im zeichnerischen Teil.

Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen werden im Zuge des weiteren Verfahrens beantragt.

### **2.11.2 Grundwasserschutz**

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

### **2.11.3 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.

### **2.11.4 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.

### **2.11.5 Artenschutz (Vermeidung)**

#### **Maßnahme V1: Ökologische Baubegleitung bezüglich Gebäudebrütern**

Beginnen die Baumaßnahmen (vor allem außen) am 3. Hof oder an Teilen desselben in der Brutzeit der Gebäudebrüter Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling vom 10. März bis 30. September, so ist durch ökologische Baubegleitung zur Zeit der Revierbesetzung (10. März bis 30. April, ebd.) durch 2 Begehungen/Woche zu überprüfen, ob hierdurch Brutten o.g. Arten getötet werden können.

Eine Tötung ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, etwa Vergrämung, Entnahme von Brutten und deren Aufzucht in menschlicher Obhut, oder auch durch Aufschub des Baubeginns. Die Vorgehensweise ist vorab mit der UNB abzustimmen.

#### **Maßnahme V2: Fällung außerhalb der Brutzeit**

Zur Vermeidung der Tötung von in Gehölzen brütenden Vögeln sind – in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG – sämtliche im Rahmen des Vorhabens anfallenden Fällungsarbeiten (insbesondere Vorhabenfläche Hackschnittel-Anlage) in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. In dieser Zeit ist auch das Holz quantitativ von der Vorhabenfläche abzutransportieren. Die Vorhabenfläche darf nicht befahren werden. Die Baumstümpfe sind erst nach erfolgreicher Umsiedlung der Zauneidechse auszuroden (s. Maßnahme V7).

### **Maßnahme V3: Keine Beschallung im Außenbereich**

Auf laute Außenbeschallung ist beim Betrieb des Naturparkzentrums ist zu verzichten.

### **Maßnahme V4: Verzicht auf Feuerwerk, Böller, Schüsse o.ä.**

Beim Betrieb des Naturparkzentrums ist auf das Abbrennen von Feuerwerken, das Zünden von Böllern und das Abfeuern von Schüssen oder dergleichen zu verzichten.

### **Maßnahme V5: Verzicht auf Flugobjekte**

Auf den Einsatz von Ballons, Drachen, Drohnen, Schirme (Fall-, Gleit- etc.) und ähnliche Flugobjekte ist beim Betrieb des Naturparkzentrums zu verzichten.

### **Maßnahme V6: Stellen und Unterhalt eines Reptilienzaunes während des Baus**

Durch das Stellen und den Unterhalt eines Reptilienzaunes ist ein Einwandern von Zauneidechsen in die Baustelle zu vermeiden. Hierzu ist die Vorhabenfläche vollumfänglich einzuzäunen (s. Abb. 1). Der Verlauf des Zaunes ist schematisch dargestellt. Von diesem Verlauf kann in Absprache mit der UNB abgewichen werden. Der Reptilienzaun muss während der gesamten Zeit der Bauarbeiten binnen der Aktivitätszeit der Zauneidechse von März bis Oktober stehen. Der Reptilienzaun besteht aus Folie mit Metallständern. Die Folie ist ca. 10-15 cm in den Boden einzugraben. Der Zaun sollte mindestens 40 cm hoch sein, um ein Unterwandern und Überklettern durch Reptilien zu verhindern.

Zum Termin des Stellens des Zaunes s. Maßnahme V7.

Der Zaun ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten funktionsfähig zu erhalten. Hierfür ist er von März bis Oktober alle 2 Wochen zu kontrollieren und ggf. in Stand zu setzen, ebenfalls nach Sturm und Starkregen.



Abb. 1: Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Karte 4 (Dipl.-Biol. Hans Ondraczek, Horben – Stand: 22.02.2023)

### **Maßnahme V7: Umsiedlung der Zauneidechse**

Um eine Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, sind die Zauneidechsen der Vorhabenfläche quantitativ abzufangen und auf die hergestellte Ausgleichsfläche (s. Maßnahme CEF2) umzusiedeln.

Vor der Umsiedlung ist die Ausgleichsfläche vollumfänglich mit Reptilienzaun einzuzäunen, um ein spontanes Abwandern der Tiere zu vermeiden (s. Maßnahme V6).

Zeitlich gibt es für die Umsiedlung 2 Versionen:

1. Die Umsiedlung erfolgt vor der Eiablage, die ab dem 10. Mai beginnt. Dabei wird während der Hauptaktivitätszeiten von Männchen (März-April) und Weibchen (Ende März – Anfang Mai) gefangen. Es ist an mindestens 10 Tagen bei geeigneter Witterung ganztägig umzusiedeln. Voraussetzungen:

- Der Reptilienzaun um die Vorhabenfläche muss idealerweise bis 1. März, spätestens jedoch am 15. März stehen.
- Die Ausgleichsfläche muss hergerichtet und ebenfalls mit Reptilienzaun eingezäunt sein.

Bei erfolgreicher Umsiedlung gemäß dieser Version, kann die Vorhabenfläche ab dem 10. Mai für frei von Zauneidechsen gelten. Und kann somit ab dem 10. Mai durch das Vorhaben beansprucht werden.

2. Gelingt es nicht die Umsiedlung vor der Eiablage (Beginn 10. Mai) durchzuführen, so ist davon auszugehen, dass die Zauneidechse auf der Vorhabenfläche reproduziert. Nun sind auch die Jungtiere umzusiedeln. Die Umsiedlung ist bis hinein in die Hauptaktivitätszeit der Jungtiere von Ende August bis Anfang Oktober durchzuführen. Um die adulten Zauneidechsen noch mit hinreichender Wahrscheinlichkeit fangen zu können, ist spätestens ab Anfang Juni mit der Umsiedlung zu beginnen (besser früher). Es ist an mindestens 15 Tagen bei geeigneter Witterung ganztägig umzusiedeln.

Bei erfolgreicher Umsiedlung gemäß dieser zweiten Version, kann die Vorhabenfläche frühestens ab Mitte September für frei von Zauneidechsen gelten. Und kann ab diesem Zeitpunkt durch das Vorhaben beansprucht werden.

Methodik der Umsiedlung: Die Zauneidechsen sind händisch bzw. mit Schlinge zu fangen, zur Individualerkennung zu fotografieren und sind sofort nach Fang einzeln in einem Stoffsäckchen auf die Ausgleichsfläche zu bringen und dort freizulassen. Stellen, an denen der Fang einer Zauneidechse missglückte, sind mit einem Stecken mit Flatterband zu markieren, hier kann während der weiteren Umsiedlung nochmal gezielt nachgesucht werden.

Vier Wochen nach Abschluss der Umsiedlung darf davon ausgegangen werden, dass sich die Zauneidechsen auf der Ausgleichsfläche eingelebt haben. Der Reptilienzaun um die Ausgleichsfläche kann dann abgebaut werden.

### **Maßnahme V8: Insekten-freundliche Außenbeleuchtung**

Zum Schutz von seltenen und gefährdeten Nachtfalter-Arten u.a. im NSG „Schlossberg“ ist die Beleuchtung des Naturparkzentrums folgendermaßen auf das notwendige Minimum zu beschränken:

Beleuchtungsstärke:

- beschränkt auf das notwendige Maß - so viel, wie nötig, so wenig, wie möglich.
- Orientierung an der niedrigsten Beleuchtungsklasse nach DIN EN 13201-5
- selbst leuchtende Flächen sind möglichst klein zu halten; maximale Leuchtdichte 2 cd/m<sup>2</sup>
- beleuchtete Flächen im Außenbereich sind möglichst gering zu halten; maximale Leuchtdichte 2 cd/m<sup>2</sup>
- zeitliche Beleuchtungsstärkesteuerung - Beleuchtungsstärke ist zeitlich dem Bedarf anzupassen

Abstrahlung:

- Verwendung nur voll abgeschirmter Leuchten mit gerader Glasabdeckung
- Beleuchtung nur von oben nach unten
- Verzicht auf großflächige Beleuchtung des Gebäudes von außen

- keine Abstrahlung auf die Gutach
- Minimierung des aus dem Inneren nach außen dringenden Lichtstroms:  
Verwendung von Jalousien oder möglichst dichten Fensterbehängen

Farbtemperatur Außenbeleuchtung:

- keine UV- und IR-Emissionen
- maximal 2400 Kelvin
- Blaulichtanteil möglichst gering (hoher G-Index) > Verwendung von Natrium-  
umdampf-Niederdruckleuchten bzw. PC Amber LED

#### **2.11.6 Artenschutz - CEF-Maßnahmen**

##### **Maßnahme CEF1: Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern**

Durch den Umbau des 3. Hofes gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling verloren. Als Ausgleich sind jeweils 3 Nistkästen an 3 Orten aufzuhängen (also insgesamt 9 Nistkästen).

Folgende 3 Nistkästen sind JEWEILS aufzuhängen:

- 2 Nistkästen für Bachstelze und Hausrotschwanz
- 1 Nistkasten, dreikammerig, für Haussperlinge

An folgende 3 Orte:

VOR Umbau des 3. Hofes (spätestens im Winter vor Baubeginn): an das alte Mühlengebäude nördlich des 3. Hofes (s. Abb.2, Punkt Nr. 1) und an den Kornspeicher (Westfassade) südlich des 3. Hofes (s. Abb.2, Punkt Nr. 2)

NACH Umbau des 3. Hofes • an die Ostfassade des 3. Hofes (s. Abb.2, Punkt Nr. 3)

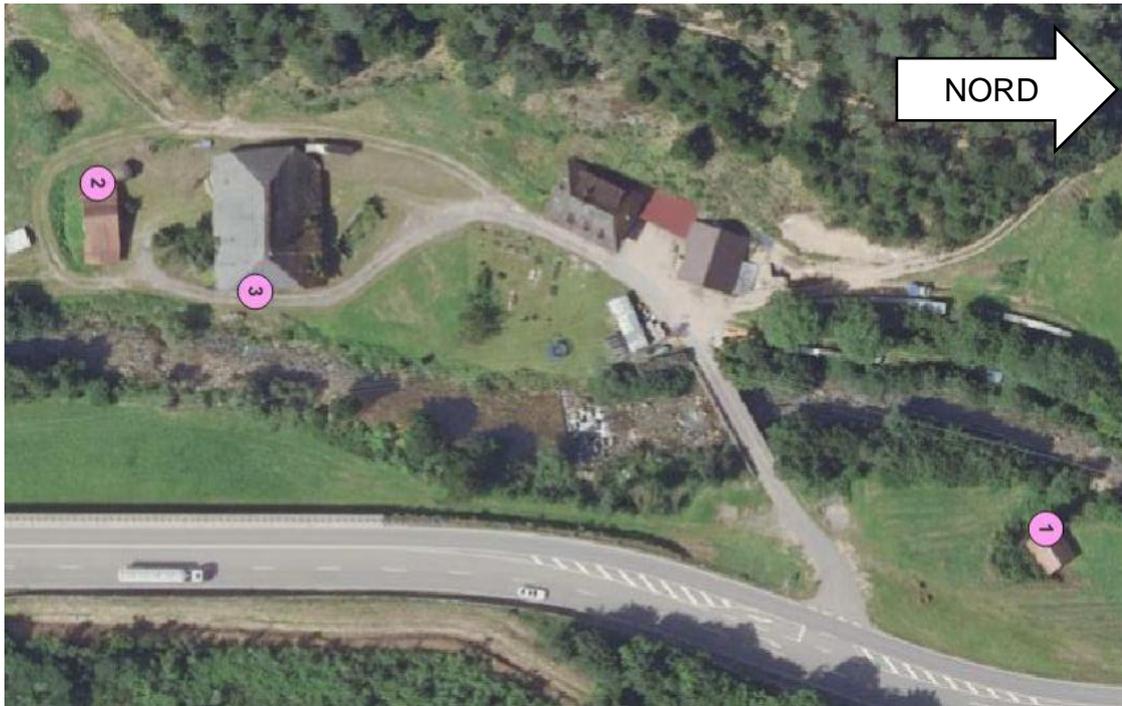


Abb. 2: Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Karte 5 (Dipl.-Biol. Hans Ondraczek, Horben – Stand: 22.02.2023)

### **Maßnahme CEF2: Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse (Externe Maßnahme)**

Mit folgenden Maßnahmen ist die Ausgleichsfläche für die Zauneidechse zu optimieren (siehe auch Darstellung im zeichnerischen Teil):

- Entwicklung eines krautigen Saums entlang des Waldrandes: Entlang des Waldrandes ist im Bereich der Ausgleichsfläche (s. Abb.3 – grüne Flächen) ein 2 m breiter Streifen von der Bewirtschaftung (Mahd/evtl. Beweidung) auszusparen zur Entwicklung eines krautigen Saums. Auf Düngung ist hier zu verzichten. Dieser Streifen ist einschürig im Oktober zu mähen, wobei die Mahd ca. 15 cm hoch ansetzen sollte. Das Mahdgut ist von der Fläche zu verbringen zur Ausmagerung des Standorts.
- Anlage von Sandhaufen: Entlang des Waldrandes (s. Abb.3 – gelbe Flächen) sind 6 Sandhaufen herzustellen, Material Flusssand mit Tonanteil, Länge 2,5 m, Höhe 1,2 m. Entlang der Unterkante ist ein Brett von 40 cm Höhe mittels Pflöcken aufzustellen um ein Abschwemmen des Sandes zu verhindern. Die Sandhaufen dienen den Zauneidechsen als Eiablage-Habitat.
- Pflege der Sandhaufen: Die Sandhaufen sind jährlich im März (vor Beginn der Eiablage der Zauneidechse) von Bewuchs zu befreien, wobei 30% Bewuchs zu belassen sind. Der Sand ist bei Bedarf zu ergänzen. Die Bretter sind ggf. zu ersetzen.
- Anlage von Totholzhaufen: Auf der Nordseite der 6 Sandhaufen ist jeweils ein Totholzhaufen anzulegen, mindestens 1,5 m Durchmesser, 0,75 m Höhe und aus Material, das schwerpunktmäßig einen Durchmesser von 3

- 15 cm hat (s. Abb.3 – schwarze Punkte). Idealerweise Material aus unterschiedlichen Laubböhlzern.
- Ersatz von Totholzhaufen: Die Totholzhaufen sind alle 3 Jahre oder bei Bedarf zu erneuern. Das alte Material ist von der Fläche zu bringen zur Vermeidung des Aufkommens von Brennesseln.



Abb. 3: Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Karte 6 (Dipl.-Biol. Hans Ondraczek, Horben – Stand: 22.02.2023)

### 2.11.7 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.

#### **Ausgleichsfläche: Flurstück 67 Teilfläche– Streuobstwiese**

Auf der der Grünlandfläche auf dem Flurstück 67 (siehe auch Darstellung im zeichnerischen Teil) ist in einer Größe von mindestens 7.167 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese anzulegen. Der Unterwuchs ist als extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln. Für mögliche Ansaaten der Fläche ist gebietsheimisches, standortsgerechtes, artenreiches Heudruschsaatgut (Herkunftsgebiet: 10 – Schwarzwald) zu verwenden.

Die Fläche ist mit 43 Hochstamm-Obstbäumen (Apfel, Birne, Kirsche, in geringer Anzahl auch Walnuss) im Pflanzabstand von min. 13 x 13 m zu bepflanzen. Die Obstbäume sind durch einen fachgerechten Obstbaumschnitt zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Der Obstbaumschnitt ist in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung jährlich durchzuführen.

Das Grünland ist zweimal im Jahr zu mähen (1. Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt Ende August / Mitte September). Das Mähgut ist von der Fläche zu räumen.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

## **2.12 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 im Anhang (Herkunftsgebiet 7 - Süddeutsches Hügel- und Bergland) gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.

Bäume sind in Baumquartieren (Mindestvolumen: 12 m<sup>3</sup>, Mindestmaß der Öffnung: 8 m<sup>2</sup>, Mindestdiefe: 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.

Bäume und Gehölze zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für Wiesenansaat ist zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut (Herkunftsgebiet 10 – Schwarzwald) zu verwenden.

### **Waldrand (Externe Maßnahme)**

Der künftige Waldrand ist auf einer Breite von mindestens 35 Meter (Waldabstand) anzulegen (siehe auch Darstellung im zeichnerischen Teil). Die Nadelbäume sind bodengleich abzusägen und aus dem Bestand zu entfernen. Der Bestand ist niederwaldartig zu bewirtschaften.

Die krautige Bodenvegetation sowie Zwergsträucher sind zu erhalten. Um die Vielfalt an Pflanzenarten und Vegetationsstruktur zu erhöhen, sind Sträucher und Jungwüchse von Laubbäumen zu erhalten und zu fördern.

## **2.13 Flächen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt ist das Kulturdenkmal „Landstraße 20 - 3. Hof in Niederwasser“. Das Kulturdenkmal ist zu erhalten. Bauliche Eingriffe sowie Veränderungen des Erscheinungsbildes erfordern die Abstimmung / Genehmigung des Landesamtes für Denkmalpflege.

### **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 m<sup>2</sup> zulässig. Für die Beleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur bis max. 2.400 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.

Die Werbeanlagen sind nur westlich der Gutach, an Gebäuden oder im unmittelbaren Umfeld von Gebäuden zulässig. An denkmalgeschützten Gebäuden ist die Zustimmung der Denkmalbehörde erforderlich.

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

Fahnen sind westlich der Gutach grundsätzlich zulässig, östlich der Gutach sind Fahnen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig.

#### **3.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## **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**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Triberg-Granit). Dieses wird teilweise von Auensand und Verwitterungs-/Umlagerungsbildung unbekannter Mächtigkeit bedeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht von den Steilhängen oberhalb des Plangebiets unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist.

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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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.lgrb.uni-freiburg/grb/Service/bohranzeigen](http://www.lgrb.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](http://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

Winzer  
Bürgermeister

Achern, den

  
RS Ingenieure  
D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1  
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90  
Planaufsteller

### 5 Ausfertigung

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2023. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Hornberg, den \_\_\_\_\_  
Winzer  
Bürgermeister

## 6 Anhang – Pflanzliste<sup>1</sup>

### 6.1 Heimische Laubbäume

#### Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 (20) m)

Malus sylvestris	Wildapfel	
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	schwach giftig! 2

#### Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

### 6.2 Heimische Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus leavigata	Zweigriffeliger Weißdorn	giftig!
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	giftig!
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	giftig!
Frangula alnus	Faulbaum	giftig!
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	giftig!
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Echte Hunds-Rose	
Salix aurita	Ohr-Weide	
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix cinerea	Grau-Weide	
Salix triandra	Mandel-Weide	
Salix viminalis	Korb-Weide	
Sambucus nigra	Holunder	
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	schwach giftig!

<sup>1</sup> Siehe auch Umweltbericht, Anlage 7 (Büro Kappis, Stand: 22.02.2023)

<sup>2</sup> Quelle: GUV-Informationen: Giftpflanzen beschauen, nicht kauen

### 6.3 Obstbäume

Malus in Sorten

für das Gebiet geeignete Sorten vgl. Pflanzliste für den Ortenaukreis:

Bittenfelder  
Bohnapfel  
Boskop  
Brettacher  
Jakob Fischer  
Rhein. Krummstiel  
Spätblühender Wintertafelapfel  
Teuringer Rambour

Mespilus germanica

Mispel

Pyrus communis

Birne

Pyrus in Sorten

für das Gebiet geeignete Sorten vgl. Pflanzliste für den Ortenaukreis:

Gelbmöstler  
Grüne Jagdbirne  
Oberöster. Weinbirne  
Schweizer Wasserbirne  
Wilde Eierbirne  
Wildling von Einsiedeln

Prunus avium

Vogelkirsche

Sorbus torminalis

Elsbeere

#### **Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten**

Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt.

Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland

Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).