



Gemeinde Forchheim
Herrenstraße 33
79362 Forchheim

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : **„Wander- und Schutzhütte Linden-
baum“**

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und ört-
lichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Forchheim,

Planer:

Bürgermeister:

Christian Pickhardt

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

1. **Rechtsgrundlagen**

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394)

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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)

3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2. Bauplanungsrechtlicher Teil

2.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1.1 Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wander- und Schutzhütte“ festgesetzt.

Neben der Hauptnutzung als Wander- und Schutzhütte sind alle erforderlichen Nebenanlagen, Spiel- und Freiflächen sowie Stellplatzflächen zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil auf ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgelegt:

2.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt (WH max.3,50 m/FH max. 4,50 m).

Die Wandhöhe wird am obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe an der Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Den unteren Bezugspunkt bildet die höchste Höhenlage des bestehenden Geländes an den Gebäudeecken.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgelegt. Sie gelten nicht für Solar- und Fotovoltaikanlagen.

2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.3 Flächen für Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie/Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.3.1 Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden. Hiervon ausgenommen ist die im zeichnerischen Teil ausgewiesene öffentliche Grünfläche.

2.3.2 Die Anlage von Stellplätzen ist nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen – Stellplätze zulässig.

2.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.4.1 Sichtfeld

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Sichtfeld an der Straßeneinmündung zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht ist von Sichtbehinderungen jeder Art (Bauliche Anlagen, ruhender Verkehr, Bepflanzung mit Ausnahme eines Hochstamms, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

2.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

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

2.6.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.). Der Abflussbeiwert von 0,7 darf nicht überschritten werden.

2.6.2 Auf der öffentlichen Grünfläche im nordwestlichen Teil des Plangebiets hat eine Ansaat mit autochthonem Saatgut zur Anlage einer Fettwiese mittleren Standorte zu erfolgen. Es ist zertifiziertes autochthones Saatgut zu verwenden. Die Fläche ist 2 x jährlich nach der ersten Hauptblüte Mitte Juni sowie ca. 8 Wochen danach zu mähen. Das Mahdgut ist 2 – 14 Tagen nach der Mahd zu entfernen.

2.6.3 Entlang der westlichen Seite des Plangebiets ist als Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen eine blütenreiche Ruderalvegetation zu entwickeln (Breite 2 m). Die Fläche ist 2 x jährlich abschnittsweise (jeweils 50 % der Fläche) nach der ersten Hauptblüte Mitte Juni sowie ca. 8 Wochen danach zu mähen. Das Mahdgut ist nach 2 – 14 Tagen nach der Mahd zu entfernen. Alternativ kann in diesem Bereich auch ein Schmetterlings- und Wildbienen-saum angelegt werden.

2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR (Leitungsrecht) bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben. Das Anlegen von Stellplätzen ist zulässig.

2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.8.1 Es sind gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil mindestens zwei standortgerechte hochstämmige Laubgehölze (Winter-Linde, Stammumfang 14 – 16 cm) zu pflanzen. Bei Abgang eines Baums ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum nachzupflanzen. Es hat eine jährliche Baumpflege zu erfolgen.

2.8.2 Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil ist ein 2 m breites Gebüsch (3-reihig) mittlerer Standorte zu entwickeln. Endziel ist eine dauerhaft mindestens 3 m hohe Hecke. Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus spec.
Weinrose	Rosa rubiginosa

Es dürfen nur gebietsheimische Pflanzen aus regionaler Herkunft verwendet werden. Es hat mindestens eine 3-jährige Herstellungs- und Entwicklungspflege zu erfolgen. Danach sind Teilbereiche der Hecke alle ca. 10 Jahre abschnittsweise auf-den-Stock zu setzen.

Hinweis: Die Pflanzliste ist vor der Pflanzung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. sind die schwachgiftigen Gehölze (Liguster) aus der Pflanzliste zu entfernen.

2.8.3 Die beiden Linden im Bereich des Plangebiets sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3. Bauordnungsrechtlicher Teil

3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform/-neigung

Zugelassen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-15°.

3.1.2 Dacheindeckung

Die Dachflächen sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken.

Abweichend davon sind Solar- oder Fotovoltaikanlagen generell möglich.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 17 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) nicht eingehalten werden.

Die Grundsatzanforderungen stellen sich wie folgt dar:

- Anlagen müssen so geplant und errichtet werden, beschaffen sein und betrieben werden, dass
 1. wassergefährdende Stoffe nicht austreten können,
 2. Undichtheiten aller Anlagenteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, schnell und zuverlässig erkennbar sind,
 3. austretende wassergefährdende Stoffe schnell und zuverlässig erkannt und zurückgehalten sowie ordnungsgemäß entsorgt werden; dies gilt auch für betriebsbedingt auftretende Spritz- und Tropfverluste,
und
 4. bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebs der Anlage (Betriebsstörung) anfallende Gemische, die ausgetretene wassergefährdende Stoffe enthalten können,

zurückgehalten und ordnungsgemäß als Abfall entsorgt oder als Abwasser beseitigt werden.

- Anlagen müssen dicht, standsicher und gegenüber den zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüssen hinreichend widerstandsfähig sein.
- Einwandige unterirdische Behälter für flüssige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig. Einwandige unterirdische Behälter für gasförmige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig, wenn die gasförmigen wassergefährdenden Stoffe flüssig austreten, schwerer sind als Luft oder sich nach Austritt im umgebenden Boden in vorhandener Feuchtigkeit lösen.
- Der Betreiber hat bei der Stilllegung einer Anlage oder von Anlagenteilen alle in der Anlage oder in den Anlagenteilen enthaltenen wassergefährdenden Stoffe, soweit technisch möglich, zu entfernen. Er hat die Anlage gegen missbräuchliche Nutzung zu sichern.

4.2 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Baumaßnahmen anfallender Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushubdeponie zu bringen.

4.3 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

4.4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrengung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Plangebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Plangebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

4.5 Landwirtschaft

Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

4.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Bereich des bekannten Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Siedlungen des Mittelneolithikums und der Vorgeschichte sowie undatiertes Gräberfeld“ (Listen-Nr. 6, ADAB-Nr.: 103383208). Mit möglicherweise umfangreicher archäologischer Substanz im Boden ist somit zu rechnen.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig - im Vorfeld von geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und Kampfmittelsondierungen – archäologische Rettungsgrabungen oder ggf. eine archäologische Begleitung durch eine auf Kosten des Vorhabenträgers zu beauftragende Grabungsfirma durchgeführt werden.

Hierfür bedarf es vorab einer besonders frühzeitigen Abstimmung der beteiligten Partner (Vorhabenträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen).

Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Die archäologische Rettungsgrabung des Plangebiets bedarf im Regelfall einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die notwendigen Rettungsgrabungen ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen können und durch den Vorhabenträger finanziert werden müssen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Forchheim umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

4.7 Kampfmittel

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

4.8 Hinweise zum Artenschutz

Durch das Vorhaben entsteht kein Ausgleichsbedarf, jedoch ist als populationsstützende Maßnahme für die Avifauna die Maßnahme VF 1 außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans durchzuführen.

4.8.1 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz VF 1

Aus der Feldhecke, die entlang der östlichen Seite des Lindenbrunnenwegs verläuft, sind auf einer Länge von 400 m nicht standorttypische Gehölze zu entfernen und ggf. durch gebietsheimische Gehölze zu ersetzen.

4.8.2 Monitoring der Kompensationsmaßnahme

Zur Gewährleistung der fachgerechten Umsetzung und Pflege der Maßnahme muss von der Gemeinde Forchheim ein Fachbüro beauftragt werden. Dieses muss die Entwicklung der Maßnahme regelmäßig (alle 1 – 2 Jahre) überprüfen und dokumentieren. Bei Bedarf

müssen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, um die Funktionserfüllung der Maßnahme zu gewährleisten.

4.9 Vorranggebiete zur Sicherung von Wasservorkommen

Das Plangebiet liegt in der Zone C eines Vorranggebiets zur Sicherung von Wasservorkommen. Ein Konflikt mit Plansatz 3.3 Absatz 7 (Z) des Regionalplans liegt jedoch nicht vor.

4.10 Mineralische Rohstoffe

Das Plangebiet liegt in einem nachgewiesenen Rohstoffvorkommen von quartären Kiesen (Vorkommensnr. L 7912-2, Bearbeitungsstand 2010). Von rohstoffgeologischer Seite bestehen keine Bedenken zum Planungsvorhaben.

4.11 Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Sandlöss, Lösssand) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Kiese und Sande der Neuenburg-Formation zu erwarten.

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.

Aufgestellt: Lahr, 19.05.2025

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin