



**Schwarzwald-Baar-Kreis  
Gemarkung Königsfeld**

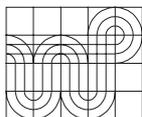
**Textliche Festsetzungen  
Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB  
Örtliche Bauvorschriften gem. 74 LBO**

**zum**

**vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan „Beim Kurpark  
2. Änderung und Erweiterung“**

Stand: 04. Juli 2018

Bearbeitung:



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

## I Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23, S. 612) in Kraft getreten am 1. Dezember 2017.

**Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S 99) m.W.v. 11.03.2017.

### Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzungen bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden durch die Planänderung aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt, soweit im zeichnerischen Teil nichts anderes festgesetzt ist, Folgendes:

## II Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO): Seniorenpflegeeinrichtung und Seniorenwohnen

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeeinrichtung und Seniorenwohnen“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gebäude für die Nutzung „Pflegeheim und Seniorenwohnen“,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, zur Pflege und Betreuung,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- sowie Nutzungen, die mit der Hauptnutzung „Pflegeheim und Seniorenwohnen“ in direktem Zusammenhang stehen (z. B. Funktionsräume, Haustechnik, Küche, Café und Kiosk u. ä.).

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind ausnahmsweise Betriebs- und Personalwohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig, soweit sie in ihrer Grundfläche der Hauptnutzung untergeordnet sind.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

#### 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche „Sonstiges Sondergebiet“.

#### 2.2 Gebäudehöhe und Höhenlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Als Gebäudehöhe GH max. gilt das senkrechte Maß vom höchsten Punkt der baulichen Anlage (Dachfirst) bis zum unteren Höhenbezugspunkt. Der untere Höhenbezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe, die auf einer Höhenlage von 765,00 m.ü.NN festgesetzt ist. Ausnahmsweise sind Abweichungen der Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe von +/- 0,30 m zulässig.

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise = wie offene Bauweise, es sind für Gesamtbaukörper nach 0 Ziffer 1.1 Gebäudelängen über 50 m zulässig.

- 4. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5. Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**
- 5.1 Anbaufreiheit  
Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von Hochbauten und sonstigen aufstrebenden baulichen Anlagen freizuhalten.
- 5.2 Sichtfelder  
Die im Plan gekennzeichnete Fläche an der Einmündung in die L 177 ist von jeglicher Bebauung und von Sichthindernissen aller Art ab 0,8 m über Oberkante Fahrbahn freizumachen und auf Dauer freizuhalten.
- 6. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)**
- Laut Planeintrag -  
- Öffentliche Verkehrsfläche: Zweckbestimmung Fußweg -
- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit einer Breite von 2,50 m Breite festgesetzt. Ihre durchgehende Begehbarkeit ist barrierefrei auszubauen.
- Zweckbestimmung Gehweg –  
Der Gehweg entlang der Parkstraße wird innerhalb des Geltungsbereichs laut Planeintrag festgesetzt.
- 7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel, sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom jeweiligen Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.
- Zum bestehenden Straßenbaukörper oder zur Herstellung der Straßenbaukörper können Böschungen zum Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen dem öffentlichen Straßenraum festgesetzter Verkehrsflächen und dem bestehenden Geländeniveau zukünftiger Baugrundstücke notwendig werden.
- An- und Abböschungen zu Verkehrsanlagen sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- Im Rahmen der Herstellung der Höhenlage der Baugrundstücke durch Abgrabungen und Aufschüttungen können diese Böschungen entfallen. Die

---

Stützwirkung der Böschungen ist im Zuge der Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken dauerhaft zu erhalten.

## **8. Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. Nr. 15 BauGB)**

### **8.1 Private Grünflächen - Parkanlage**

Die durch Planeintrag festgesetzte private Grünfläche – Parkanlage – ist von Gebäuden und Versiegelungen freizuhalten.

Bauliche Anlagen der Parknutzung wie Wege, Bänke und Elemente der Erholungsfunktion sowie Anlagen der Garten- und Landschaftsgestaltung und zur Versickerung / Verdunstung von Niederschlagswasser sind zulässig.

Ziff. 11 Pflanzgebot ist zu beachten.

Die private Grünfläche befindet sich innerhalb der Waldabstandsfläche nach § 10 LWaldG.

### **8.2 Öffentliche Grünflächen - Parkanlage**

Die durch Planeintrag festgesetzte öffentliche Grünfläche – Parkanlage – ist von Gebäuden und Versiegelungen freizuhalten.

Bauliche Anlagen der Parknutzung wie Wege, Bänke und Elemente der Erholungsfunktion sowie Anlagen der Garten- und Landschaftsgestaltung und zur Versickerung / Verdunstung von Niederschlagswasser sind zulässig.

Die öffentliche Grünfläche befindet sich innerhalb der Waldabstandsfläche nach § 10 LWaldG.

Ziff. 9.1 Anlage gestufter Waldrand ist zu beachten.

Ziff. 11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu beachten.

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

### **9.1 Anlage eines gestuften Waldrandes – MF1a/b**

Es soll eine vielgestaltige Übergangszone vom Wald zur angrenzenden Nutzung geschaffen werden, in der sich die Elemente der Saum-, Strauch- und Baumschicht mosaikartig durchmischen. Innerhalb der gekennzeichneten Maßnahmenfläche **MF1a** sind Bäume mit einer Höhe von > 10 m zu roden. Jungwüchsige Fichten sind zu entfernen. Liegendes oder stehendes Totholz ist zu belassen, soweit Gründe der Verkehrssicherungspflicht nicht entgegen stehen. Durch eine anschließende gelenkte Sukzession ist innerhalb der Maßnahmenflächen MF1a und MF1b ein naturnah gestufter Waldrand zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Strauchpflanzungen sind möglich. Die Pflanzenauswahl ist dabei auf Arten der Pflanzliste unter Ziff. V begrenzt. Bestehende Bäume und Sträucher innerhalb der Fläche **MF1b** sind zu erhalten. In der Maßnahmenfläche MF1b ist ein Fußweg zulässig.

## 9.2 Naturnahe Waldentwicklung – **MF2**

Die nicht in Anspruch genommene Waldfläche (MF2) ist zu erhalten und künftig so zu bewirtschaften, dass die Funktion eines Schutzwaldes gemäß der regionalplanerischen Ausweisung (klimatische und optische Schutzwirkung, Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen) erhalten bleibt.

Hierzu ist der Wald in einen mehrstufig aufgebauten, naturnahen und standortgerechten Waldbestand in Abstimmung mit dem Forstamt umzubauen.

## 9.3 Entwicklung Feuchtwald – **MF3 planextern**

Innerhalb der planexternen Maßnahmenfläche MF3 soll durch die Anlage von Tümpeln und Rinnsalen im bestehenden Waldbestand eine Biotopvernetzungsfläche zwischen dem nördlich angrenzenden Feuchtbiotop und dem südlich verlaufenden Rotwaldbach geschaffen werden. Die genaue Maßnahmenumsetzung ist mit dem Forstamt abzustimmen.

Die Maßnahme dient gleichzeitig dem forstrechtlichen Ausgleich gemäß § 9 LWaldG.

## 9.4 Renaturierung Rotwaldbach – **MF4 planextern**

Innerhalb der planexternen Maßnahmenfläche MF4 ist ein Abschnitt des Rotwaldbachs naturnah umzugestalten. Durch Initialisierung eines gewundenen (mäandrierenden) Bachlaufs mit einem dynamischen Fließcharakter und Strukturelementen ist der Gewässerabschnitt in Anlehnung an den bereits naturnah ausgeprägten Oberlauf des Rotwaldbachs zu renaturieren.

Entlang eines etwa 10 m breiten Randstreifens sind die bestehenden Fichtenreinbestände zu entfernen und durch Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume und Sträucher ein gewässerbegleitender Gehölzstreifen zu entwickeln. Die Pflanzenauswahl ist dabei auf Arten der Pflanzlisten I und III unter Ziff. V begrenzt.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm STU > 16 cm in 1 m Höhe

Sträucher: Höhe 100-150 cm

Die Verdolung beim Wegübergang südlich des Freibads ist zu entfernen und durch eine maschinenbefahrbare Furt zu ersetzen.

Die genaue Maßnahmenumsetzung ist mit dem Forstamt abzustimmen.

Die Maßnahme dient gleichzeitig dem forstrechtlichen Ausgleich gemäß § 9 LWaldG.

## 9.5 Umsiedlung Waldameise (Vermeidungsmaßnahme Artenschutz)

Das Nest der Kahlrückigen Waldameise ist durch eine sachverständige Person fachgerecht umzusiedeln. Die Umsiedlung sollte möglichst zwischen April und Juli bei trockener und warmer Witterung erfolgen. Der neue Standort sollte sich zudem in der näheren Umgebung des jetzigen Neststandortes befinden und ähnliche Standortbedingungen aufweisen.

- 
- 9.6 **Ableitung von Niederschlagswasser i. V. m § 55 Abs. 2 WHG, § 46 WG**  
Das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude sowie das auf befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist getrennt zu sammeln und innerhalb des Baugrundstücks zurückzuhalten und soweit möglich zu versickern. Überschüssiges Wasser ist gedrosselt in den nördlich gelegenen Mischwasserkanal einzuleiten. Der flächenbezogene Abflusswert beträgt  $10 \text{ l} / (\text{s} \cdot \text{ha})$ . Dies entspricht einem Drosselabfluss von ca. 5,5 l/s.
- 9.7 **Dachbegrünung**  
Dächer und Dachflächen mit einer Dachneigung von  $DN < 3^\circ$  (Flachdächer) und einer Grundfläche größer als 150 qm sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.
- 9.8 **Dacheindeckung**  
Als Außenmaterial für Dacheindeckungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt. Unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer und Zink sind daher als Dachflächenmaterial unzulässig.
- 10. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)**  
Die Waldflächen laut Planeintrag, Wald im Sinne des § 2 LWaldG, sind dauerhaft zu erhalten.  
Ziff. 9.2 Naturnahe Waldentwicklung ist zu beachten.
- 11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
Allgemein gilt:  
Bei Anpflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen ist die Pflanzenauswahl auf Arten der Pflanzlisten II und III unter Ziff. V begrenzt. Bei Strauchpflanzungen sind 70% der Pflanzen, gemessen an der Stückzahl, aus der Pflanzliste zu verwenden.  
Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:  
Bäume: Hochstamm STU > 16 cm in 1 m Höhe  
Sträucher: Höhe 100-150 cm
- 11.1 **Einzelpflanzgebot – Anpflanzen von Bäumen innerhalb der privaten Grünfläche**  
Innerhalb der privaten Grünfläche sind mindestens 10 Laub-/Obstbäume zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Pflanzliste II unter Ziff. V begrenzt.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm STU > 16 cm in 1 m Höhe

**12. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen flüssige und feste Brennstoffe zur Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht verbrannt werden.

Ausnahmsweise zulässig ist die Verbrennung von güteüberwachten Holzpellets nach DIN plus oder ÖNORM M 7135 bzw. DIN 51731 soweit die Einhaltung der Emissionswerte des RAL Umweltzeichens „Blauer Engel“ RAL-ZU 111 (Holzpelletöfen) bzw. RAL-UZ 112 (für Holzpellettheizkessel) (Ausgabe Februar 2007) eingehalten werden.

Die Festsetzung findet Anwendung beim Austausch von Altanlagen bzw. der Errichtung von Neuanlagen. Der Nachweis der Einhaltung der Emissionswerte ist vor der Errichtung durch Vorlage der Herstellerprüfzeugnisse zu erbringen und durch regelmäßige Wartung im laufenden Betrieb sicher zu stellen.

Königsfeld, den

Fritz Link  
Bürgermeister

### **III. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

#### **1. Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Gesamtbaukörper ist das Gesamtvolumen einer zusammenhängenden Baulichkeit aus einem oder mehreren Einzelbaukörpern mit Zwischenbauten bzw. Verbindungsbauten.

##### **1.1 Fassadengestaltung – und gliederung**

Der Gesamtbaukörper ist so zu gliedern und zu gestalten, dass eine eindeutige Ablesbarkeit von Einzelbaukörpern erkennbar ist. Hierzu sind vertikale Rücksprünge vom Hausgrund ausdrücklich erwünscht.

Die Fassaden der Einzelbaukörper sind als Lochfassaden auszuführen. Fensteröffnungen sind durch stehende Fensterformate zu gliedern.

Fassadenflächen sind grundsätzlich als Putzflächen auszuführen. Untergeordnete Bauteile können in Naturstein, Sichtbeton, Holz oder Glas ausgeführt werden. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder kleinteiligen Fassadenelementen mit einer Elementfläche von kleiner 0,15 qm sind nicht zulässig.

Grelle und fluoreszierende Materialien und Farben sind nicht zulässig.

##### **1.2 Dachform, Dachneigung, Dachbegrünung**

Als Dachform ist das Zelt- oder das Walmdach mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig, je Einzelbaukörper ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen. Auf Zwischenbauten bzw. Verbindungsbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind auch Flachdächer zugelassen.

##### **1.3 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel in Form von Dachziegeln in roten bis dunkelbraunen oder anthrazitfarben, nicht glänzenden Farbtönen zulässig. Unzulässig sind glänzende, engobierte oder glasierte Ziegel.

##### **1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien nach 1.5 können zugelassen werden.

##### **1.5 Solaranlagen auf Dächern**

Solaranlagen auf geneigten Dächern müssen die gleiche Neigung wie die Dachfläche aufweisen und auf dieser plan aufliegen; Aufständereien sind unzulässig.

Aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdachflächen müssen vom Dachrand mindestens den Abstand ihrer gesamten Konstruktionshöhe einhalten. Erforderliche Dachbegrünungen sind herzustellen vgl. II Nr. 9.7.

## **2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur am Gebäude und nur an der Westfassade sowie an der Nordfassade zulässig. Anstrahlungen sind so auszurichten, dass keine Störungen gegenüber der Umgebung, insbesondere dem Kurpark, ausgelöst werden. Kastenkörper und selbstleuchtende Anlagen sind unzulässig.

Darüber hinaus ist eine freistehende Werbeanlage im Zufahrts- und Eingangsbereich von der Parkstraße bis zu einer Höhe von 1,20 m und Anichtsfläche von 1,20 qm zulässig.

## **3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

### **3.1 Gestaltung der privaten Grundstücke**

Die nicht überbauten und nicht zu Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind durchgängig freiraumplanerisch / gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote Kap. II, Ziffer 8 und 11) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Geländeanpassungen zwischen der Höhenlage des Gebäudes (Erdgeschossfußbodenhöhe) und der angrenzenden öffentlichen Wege sind durch geneigte Flächen bis zu einem Böschungsverhältnis von 1 : 4 auszuführen.

### **3.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Standplätze für Abfallbehälter müssen innerhalb der Gebäude untergebracht werden. Abfallbehälter dürfen auch außerhalb des Gebäudes stehen, wenn sichergestellt ist, dass diese eingegrünt und somit nicht einsehbar sind.

### **3.3 Nutzung der unbebauten Flächen – Private Grünflächen**

Auf der privaten Grünfläche sind Nutzungen zulässig, die im Zusammenhang mit der Erholungsfunktion stehen. Die private Grünfläche – Grünanlage- (vgl. Pflanzgebote Kap. II, Ziffer 8 und 11) liegt innerhalb des Waldabstandes von 30,0 m. Sie sind grundsätzlich von Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Soweit notwendig, sind sie auf ein Minimum zu reduzieren.

Die Flächen für Wege, Zufahrten und Stellplätze, die der inneren Erschließung dienen oder Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien inkl. wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen. Bei den Befestigungen für Wege, Zufahrten und Stellplätze ist dabei sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser durch Versickerung über den belebten Oberboden eine Behandlung erfährt. Zulässige Beläge für diese Flächen sind:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen,
- Rasengittersteine,

- Rasenwaben.

Autowäsche und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf wasserundurchlässigen Flächen sind verboten.

Stehen funktionale Anforderungen (Barrierefreiheit, Verkehrssicherheit o.ä.) der Ausführung wasserundurchlässiger Beläge entgegen, können für diese Flächen flüssigkeitsundurchlässige Beläge verwendet werden, wenn diese in angrenzende Grünflächen entwässern und hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) erfolgt.

#### 3.4 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Als Einfriedungen sind folgende Materialien und max. Höhen zulässig:

- Hecken bis maximal 1,20 m Höhe,
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 1,20 m Höhe (maximaler Schließungsgrad 50 %), wenn diese beidseitig in eine Hecke integriert sind.

Unzulässig sind Mauern aus toten Materialien, wie etwa Gabionen, Beton, Naturstein usw.

#### 4. **Antennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO**

Außenantennen sind nur auf den Dachflächen zulässig, wo sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

#### 5. **Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO**

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

#### 6. **Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 - 3 zuwiderhandelt.

Königsfeld, den

Fritz Link

Bürgermeister

---

## III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 1. **Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA**

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt im Wasserschutzgebiet „Ottebrunnen Königsfeld“, WSG-Nr. 326.103, Datum der Rechtsverordnung 25.10.1985.

### 2. **Naturpark Südschwarzwald (§ 27 BNatSchG i.V.m. § 29 NatSchG BW)**

Der Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich vollständig im Naturpark „Südschwarzwald“, Datum der Verordnung 12.10.2014.

## IV Hinweise

### 1. **Bauzeitenbeschränkung – Räumungs-, Rodungs- und Abrissarbeiten**

Notwendige Räumungs-, Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten sowie Abrissarbeiten von Gebäuden sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig. Die Arbeiten sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar zulässig. Bei Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitraums ist eine Baubegleitung durch eine sachkundige Person erforderlich, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Grundlage ist und weitere Hinweise enthält der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 17.01.2018, Büro Gfrörer.

### 2. **Umweltschonende Beleuchtung**

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist bei der Dimensionierung der Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

### 3. **Denkmalschutz / Bodenfunde**

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten), von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DSchG einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) oder das Regierungspräsidium Freiburg (Referat Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

## **4. Bodenschutz**

### **4.1 Allgemeiner Bodenschutz**

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465), zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind zu meiden.

### **4.2 Bodenbelastungen**

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveaueingleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter Bodenaushub zum Einsatz kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die wäh-

rend des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

## 5. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Ottebrunnen Königsfeld“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis zum Wasserschutzgebiet „Ottebrunnen“ vom 25.10.1985 sind zu beachten.

In Wasserschutzgebieten bestehen erhöhte Anforderungen an Bau, Betrieb und Unterhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen (siehe Arbeitsblatt DWA-A 142). Erdwärmesonden und Erdkollektoren für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind generell beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis anzuzeigen.

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „Weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

### 5.1 Versorgung

Die Versorgung des vorgesehenen Gebiets mit Trink- oder Betriebswasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

### 5.2 Abwasser

Für das Plangebiet ist eine geordnete Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung nach § 46 des Wassergesetzes vorzusehen. Die Entwässerungsplanung ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur wasserrechtlichen Genehmigung/Erlaubnis vorzulegen.

### 5.3 Erschließen von Grundwasser

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

## 6. **Beseitigung von Niederschlagswasser**

Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 46 des Wassergesetzes Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

Auf Grundlage des hydraulischen Netzmodells der BIT-Ingenieure (Entwässerungskonzept vom 13.04.2018) ist die Einleitung von Regenwassermengen in den Mischwasserkanal, der nördlich des Grundstücks verläuft, grundsätzlich möglich. Zu beachten sind allerdings weitere Erschließungen, deren Abflüsse zukünftig abgeleitet werden müssen.

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnisfreien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Falle der Erlaubnisfreiheit ist die Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten oder befestigten Flächen > 1200 m<sup>2</sup> der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

## 7. **Retentionszisternen**

Zur Einhaltung des Drosselabflusses nach Ziffer III 9.6 sind auf dem Grundstück geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser vorzusehen.

Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regensammleranlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvervolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Derartige retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen. Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d. h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

## 8. **Klassifiziertes Straßennetz: Landesstraße L177**

Sollten aufgrund der Planung Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdole, Muldeneinlaufschächte u. ä.) der Landesstraße erforderlich werden, müssen diese mit dem Straßenbauamt abgestimmt werden.

Neupflanzungen von Bäumen entlang der Landesstraße L177 sind mit der Straßenbaubehörde abzustimmen. Ein Mindestabstand von 7,50 m ist einzuhalten.

Auf die Einhaltung der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen wird hingewiesen.

## 9. Leitungsträger

Im Plangebiet verlaufen Bestandsleitungen von Ver- und Entsorgungsträgern. Vor Baubeginn besteht Erkundungspflicht des Veranlassers. Die Telekom weist auf unten erläuterte Planungen hin.

Um die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik herzustellen, wird ein rein passives Glasfasernetz zwischen der Betriebsstelle der Telekom und dem kundenseitigen Abschluss aufgebaut werden. Die auf der Trasse von der Betriebsstelle zu den Häusern erforderlichen Verteiler werden in der Regel in oberirdischen Gehäusen, den Glasfaser-Netzverteiler (GF-NVt) untergebracht.

Im Rahmen des Ausbaus werden zunächst die Verlegung des Glasfaserkabels von der Betriebsstelle der Telekom zu den GF-NVt und der Aufbau der GF-NVt erfolgen. Die erforderlichen Baumaßnahmen werden nach Möglichkeit in Abstimmung mit den anderen Versorgern ausgeführt.

Für die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik ist es erforderlich, dass auch im Gebäude die Verkabelung in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Eigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupfer-/Koaxialverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden. Ab dem Router in der Wohn-/Geschäftseinheit können normale Netzwerkkabel (z.B. Cat 7) genutzt werden. Mehr hierzu finden sich unter: [www.telekom.de/bauherren](http://www.telekom.de/bauherren).

Nach dem Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.

Weitere Informationen finden sich unter [www.telekom.de/glasfaser](http://www.telekom.de/glasfaser).

Hausanschlüsse sind gesondert bei der Telekom zu beauftragen.

## 10. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Plattensandstein-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

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.

## 11. Geologische Untergrundverhältnisse

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

**12. Ökologische Empfehlungen**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

Es wird empfohlen, Fassaden zu begrünen.

**13. Energiegewinnung**

Aus Gründen der Umweltvorsorge ist zur Reduktion des CO<sub>2</sub> Ausstoßes der Einsatz regenerativer Energieträger zur Gebäudeheizung und Brauchwassererwärmung erwünscht.

**14. Flächen für die Feuerwehr**

Bei der Anlage von erforderlichen Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen sind die Vorgaben der VwV-Feuerwehrlflächen einzuhalten. Erforderliche Flächen für die Feuerwehr innerhalb der Grünfläche sind wasserdurchlässig inklusive Unterbau gemäß Ziffer II3.3 auszuführen.

Königsfeld, den

Fritz Link

Bürgermeister

## V Artenverwendungsliste

Bei Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für den Naturraum des Gemeindegebiets Königsfeld aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen.<sup>1</sup>

Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchttragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.

### Pflanzliste I

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	I. Ordnung
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	I. Ordnung
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	I. Ordnung
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	I. Ordnung
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Trauben Eiche	<i>Quercus petraea</i>	I. Ordnung
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	I. Ordnung
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>	I. Ordnung
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	II. Ordnung
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	II. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	I. Ordnung

<sup>1</sup> Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

## Pflanzliste II

### Laubbäume II. Ordnung

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	II. Ordnung
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	II. Ordnung

...sowie heimische Obstbaumsorten

## Pflanzliste III

### Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>