GEMEINDE KÖNIGSFELD IM SCHWARZWALD
SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN
"OBERDORF"

Verfahren nach § 13a BauGB

in Königsfeld, Ortsteil Erdmannsweiler

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 27.02.2019

OHNMACHT INGENIEURE
PLANUNGSTEAM FÜR BAU UND VERMESSUNG

Marktplatz 1
Tel. 07454 94494-0
info@o-ing.de

72172 Sulz a. N.
Fax 07454 94494-29
www.o-ing.de

INHALTSVERZEICHNIS

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN....1

I. RECHTSGRUNDLAGEN....1

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN....2

1. GELTUNGSBEREICH....2

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG....2

2.1. Allgemeines Wohngebiet – WA....2

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG....2

3.1. Grundflächenzahl (GRZ)....2

3.2. Geschossflächenzahl (GFZ)....2

3.3. Zahl der Vollgeschosse....2

3.4. Höhe der baulichen Anlagen....3

3.5. Höhenlage der baulichen Anlagen....3

4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN....3

4.1. Offene Bauweise (O)....3

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche....3

4.3. Stellung der baulichen Anlagen....3

5. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE....4

6. NEBENANLAGEN....4

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN....4

8. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (HIER: SICHTFELDER)....4

9. VERKEHRSFLÄCHEN....4

9.1. Straßenverkehrsflächen....4

9.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Öffentliche Parkplatzfläche....4

9.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Gehweg....4

9.4. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt....4

10. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN....4

11. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG....5

12. GRÜNFLÄCHEN....5

13. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT....5

14. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES....5

15. PFLANZENLISTE....6

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN....7

I. RECHTSGRUNDLAGEN....7

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN....8

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN....8

1.1. Dachform und Dachneigung....8

1.2. Firstrichtung....8

1.3. Dachdeckung....8

1.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte....8

1.5. Außenwandmaterialien und Außenwandfarben....8

2. WERBEANLAGEN....8

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN....9

3.1. Einfriedungen....9

3.2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen....9

3.3. Müllstandplätze....9

4. AUSSENANTENNEN....9

5. NIEDERSPANNUNGS- UND FERNMELDELEITUNGEN....9

6. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN....9

C. HINWEISE....10

1. DENKMALSCHUTZ / BODENFUNDE....10

2. GRUNDWASSERSCHUTZ....10

3. BODENSCHUTZ....10

4. GEFAHRVERDÄCHTIGE FLÄCHEN UND ALTLASTEN....11

5. GEOGENE BODENBELASTUNGEN....11

6. GEOTECHNIK....11

7. VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN....11

8. EINBAUTEN (RÜCKENSTÜTZEN DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, STRASSENSCHILDER ETC.) AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN....12

9. MASSNAHMEN BEI STARKREGEN UND STURZFLUTEN AUS DEM AUSSENBEREICH....12

10. LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG IN DER UMGEBUNG....12

GEMEINDE KÖNIGSFELD IM SCHWARZWALD
Schwarzwald-Baar-Kreis

BEBAUUNGSPLAN "OBERDORF"

in Königsfeld

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1. GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan (Planzeichnung zum Bebauungsplan M 1: 500) schwarz gestrichelt dargestellt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. Allgemeines Wohngebiet – WA
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Grundflächenzahl (GRZ)
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

3.2. Geschossflächenzahl (GFZ)
(§§ 16 und 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3.3. Zahl der Vollgeschosse
(§§ 16 und 20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstwert festgesetzt.

3.4. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 4 und 18 BauNVO)

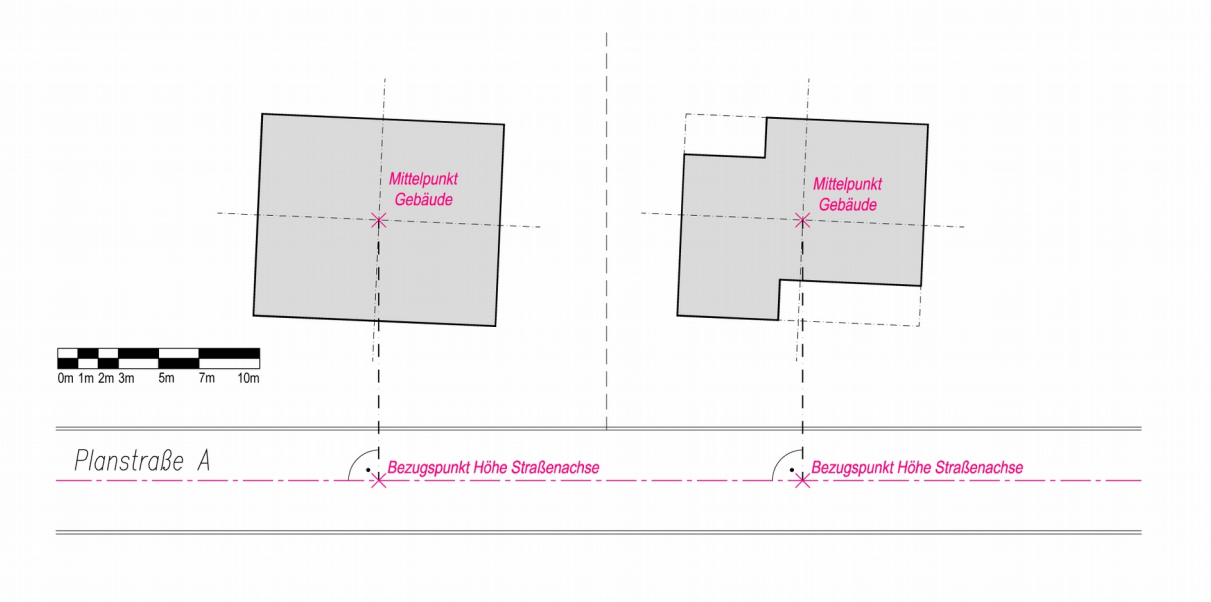
Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH max) und der maximalen Firsthöhe (FH max) begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH (= Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand.

Die Firsthöhe wird gemessen von der EFH (= Rohfußboden) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

3.5. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln:

Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der Achse der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau), an der der Hauptzugang zum Gebäude liegt, rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes. Die Straßenhöhen sind in der Planzeichnung eingetragen.



4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1. Offene Bauweise (O)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf nicht mehr als 50 m betragen.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Ungeachtet dessen sind die Abstände nach LBO einzuhalten.

4.3. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Stellung der Hauptgebäude ist durch Eintragung der Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt.

5. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

6. NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

Zulässig sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

8. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (HIER: SICHTFELDER)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind bauliche Anlagen unzulässig und Bepflanzungen so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit in Bezug auf notwendige Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der Straßen nicht beeinträchtigt werden. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

9. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1. Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

9.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Öffentliche Parkplatzfläche

Öffentliche Parkplatzflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Einteilung der Parkplatzflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

9.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Gehweg

Gesonderte Gehwegflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

9.4. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. In den festgesetzten Bereichen sind Grundstücksein- und/oder ausfahrten unzulässig.

10. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V. mit § 74 LBO)

Sämtliche Versorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden.

11. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende unbelastete Dachwasser und Oberflächenwasser aus Zufahrten und Stellplätzen (Hofflächen) ist getrennt vom häuslichen Abwasser abzuleiten.

Zur Rückhaltung des Regenwassers werden auf den privaten Grundstücken Zisternen festgesetzt. Pro selbständiges Grundstück ist ein Rückhaltevolumen von mind. 0,02 m³ je m² Dachgrundfläche der baulichen Anlagen zzgl. der Hofflächen vorzuhalten. Der Ablauf der Zisterne ist auf etwa 13 l/(s * ha) pro angeschlossener Fläche zu drosseln. Der Ab- und Notüberlauf sind an den RW-Kanal anzuschließen.

Das mindestens nachzuweisende Retentionsvolumen der Zisterne beträgt 3 m³, das maximal nachzuweisende Retentionsvolumen wird auf 5 m³ beschränkt.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

12. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 74 LBO)

Die im Plan festgesetzten Verkehrsgrünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen oder mit bodendeckenden Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Sie dürfen nicht zur Grundstückserschließung überfahren werden.

13. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung von Beeinträchtigungen bzw. zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind in der Planzeichnung folgende Festsetzungen getroffen:

Pflanzgebot großkroniger Laubbaum auf öffentlichen Grundstücksflächen:

Auf dem im Plan festgesetzten Standort ist ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Pflanzgebot Hausbaum auf privaten Grundstücksflächen:

Je Baugrundstück ist ein Laubbaum oder ein Obstbaum als Hausbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann auf dem Grundstück frei gewählt werden.

Bei Durchführung der Pflanzarbeiten sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten, dies gilt insbesondere für die einzuhaltenden Pflanzabstände.

14. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen.

  Bei Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Baubegleitung durch eine sachkundige Person erforderlich, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können.
- Die vorhandenen Höhlenbrüter-Nistkästen sind außerhalb der Vogelbrutperiode abzuhängen. Nach Reinigung und Instandsetzung sind diese an eine geeignete Stelle im Geltungsbereich oder in dessen Umgebung zu verhängen.
- Der Verlust eines Habitatbaums für Vögel ist durch die Anbringung eines zusätzlichen Höhlenbrüter-Nistkastens im Geltungsbereich auf einer öffentlichen Grünfläche zu ersetzen.
- Der Verlust diverser für Fledermäuse geeigneter Tageshangplätze ist durch die Anbringung eines Fledermaus-Sommerquartier-Kastens im Geltungsbereich auf einer öffentlichen Grünfläche auszugleichen.
- Zum Erhalt der ökologischen Funktionalität in der Raumschaft ist der Verlust der Streuobstbäume durch die Neupflanzung von jeweils einem Laubbaum oder Obstbaum je Baugrundstück auszugleichen.

- Bei Verwendung großflächiger Fassaden- und Fensterflächen aus Glas sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach mit entsprechenden Maßnahmenempfehlungen ist den Bebauungsplan-Unterlagen beigefügt.
- Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen wird die Verwendung streulichtarmer, geschlossener Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) empfohlen. Die Installation ist möglichst so durchzuführen, dass das Licht fokussiert auf die Bereiche abgestrahlt wird, die ausgeleuchtet werden sollen.“

15. PFLANZENLISTE
(§ 9 (1) Nr. 20 Bau GB)

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzgebot großkroniger Laubbaum auf öffentlichen Grundstücksflächen:
Hochstamm mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche		

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der genannten Arten.

Zulässig ist auch die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen. Die Wahl von Arten und Sorten ist freigestellt.

Pflanzgebot Hausbaum auf privaten Grundstücksflächen:
Hoch- oder Mittelstamm mit Ballen, mind. 2 x verpflanzt, StU 12-14 cm

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
	- kleinkronige Sorten	Sorbus aria	Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
	- kleinkronige Sorten	Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche		- kleinkronige Sorten

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der genannten Arten.

Zulässig ist auch die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen. Die Wahl von Arten und Sorten ist freigestellt.

Aufgestellt:
Sulz a. N., den 12.09.2018

Zuletzt geändert:
Sulz a. N., den 27.02.2019

OHNMACHT INGENIEURE
PLANUNGSTEAM FÜR BAU UND VERMESSUNG

.....
Bernd Ohnmacht

Anerkannt und ausgefertigt:

Königsfeld, den .....

.....
Fritz Link, Bürgermeister

GEMEINDE KÖNIGSFELD IM SCHWARZWALD
Schwarzwald-Baar-Kreis

BEBAUUNGSPLAN
"OBERDORF"

in Königsfeld

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Aufgrund der LBO und der Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN *(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)*

1.1. Dachform und Dachneigung

Für die Dachform und Dachneigung gilt:

- SD = Satteldach
- WD = Walmdach
- VPD = Versetztes Pultdach bzw. versetztes Satteldach
- zulässige Dachneigung = 28° bis 40°

Je Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen.

Zwerchhäuser (Gegengiebel, Wiederkehr) sind bis zu einer Breite von ½ der Länge der Gebäudelängsseite zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports und untergeordnete Anbauten sind auch begrünte Flächdächer bis 5° Dachneigung zulässig.

1.2. Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu der für die Gebäudeausrichtung in der Planzeichnung eingetragenen Pfeilrichtung auszurichten.

1.3. Dachdeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in Form von Dachziegeln in roten bis dunkelbraunen, nicht glänzenden Farbtönen oder anthrazitfarben, nicht glänzend, zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, müssen jedoch aus nicht störend reflektierendem bzw. nicht blendendem Material bestehen.

Flachdächer bis 5° bei Nebengebäuden sind zu begrünen, bei begrünten Dächern sind wasserspeichernde Dränbahnen mit einer Speicherkapazität > 7 Liter/m² einzubauen.

1.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Länge von Dachaufbauten, gemessen jeweils parallel zu den Gebäudeaußenwänden darf in der Addition aller Dachaufbauten einer Dachfläche die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen senkrecht beziehungsweise parallel zur Außenwand des darunter liegenden Geschossen, gemessen in der Dachschräge:

- mit der Seitenwange mindestens 1,5 m Abstand zum Gebäudeortgang und
- mit der Oberkante des Dachaufbaus mindestens 1,5 m Abstand zum First einhalten.

Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst in der Höhe nicht überragen.

Der Mindestabstand der Dachaufbauten zueinander beträgt mindestens 1,5 m.

Die Dachneigung der Dachaufbauten muss mindestens 15° betragen.

1.5. Außenwandmaterialien und Außenwandfarben

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2. WERBEANLAGEN *(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)*

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Grundstück ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die maximale Größe von Werbeanlagen je Grundstück beträgt 0,5 m².

Werbeanlagen sind an Gebäuden nur im Bereich des Erdgeschosses und zur Erschließungsstraße ausgerichtet zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Beleuchtete sowie dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sowie Werbeanlagen in grellen Signalfarben sind unzulässig.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.1. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und sind in dieser Höhe dauerhaft zu unterhalten.

Zulässig sind Einfriedungen in Form von Hecken-, Holz- oder zur Verkehrsfläche vorgepflanzten Drahtzäunen.

Für Einfriedungen mit Heckenzäunen sollen möglichst gebietsheimische Arten verwendet werden, zumindest jedoch Laubgehölze. Einfriedungen mit Thuja oder anderen Koniferen sind nicht zulässig. Die Verwendung von Nadelgehölzen für die Einfriedung der Baugrundstücke ist ebenfalls nicht zulässig.

Mit Einfriedungen und Bepflanzungen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

3.2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf die Pflanzgebote in der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird hingewiesen.

3.3. Müllstandplätze

Sollen Abfallbehälter dauernd separat von Hauptgebäuden aufgestellt bleiben, so müssen sie in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. AUSSENANTENNEN
(§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine terrestrische Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrundmaterial anzupassen.

Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation (z.B. Mobilfunk-Sendeanlagen) sind nicht zulässig.

5. NIEDERSPANNUNGS- UND FERNMELDELEITUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

6. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 Abs. 1 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnungen wie folgt festgesetzt:

Je Wohnung sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen, wobei kein Stellplatz im Stauraum (Garagen-/ Carport-/ Stellplatzzufahrt) eines anderen untergebracht sein darf.

Aufgestellt:
Sulz a. N., den 12.09.2018

Zuletzt geändert:
Sulz a. N., den 27.02.2019

OHNMACHT INGENIEURE
PLANUNGSTEAM FÜR BAU UND VERMESSUNG

.....
Bernd Ohnmacht

Anerkannt und ausgefertigt:

Königsfeld, den .....

.....
Fritz Link, Bürgermeister

GEMEINDE KÖNIGSFELD IM SCHWARZWALD
Schwarzwald-Baar-Kreis

BEBAUUNGSPLAN "OBERDORF"

in Königsfeld, Ortsteil Erdmannsweiler

C. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ / BODENFUNDE

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.

2. GRUNDWASSERSCHUTZ

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.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

3. BODENSCHUTZ

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamen und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten. Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Sofern eine Zwischenlagerung von humosem Oberboden nötig ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist das Zwischenlager geeignet zu bepflanzen. Es darf nicht befahren werden.

Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das LRA - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten. Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem LRA - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

4. GEFAHRVERDÄCHTIGE FLÄCHEN UND ALTLASTEN

Im Bereich des Plangebietes sind zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

5. GEOGENE BODENBELASTUNGEN

Es liegt eine abfallrechtliche Stellungnahme zum vorkommenden Bodenmaterial im Baugebiet vor. Nach den durchgeführten Untersuchungen ist das anfallende Bodenmaterial aufgrund des erhöhten natürlichen Arsengehaltes in die Einbaukonfiguration Z1 (Z1.1) einzustufen. Das Bodenmaterial ist unter Berücksichtigung des geltenden Abfallrechtes einer geordneten und schadlosen Verwertung / Entsorgung zuzuführen.

Die abfallrechtliche Stellungnahme (clayton Umwelt-Consult GmbH) vom 16.04.2018 ist den Bebauungsplan-Unterlagen als Anhang beigefügt.

6. 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 Violetthorizonte (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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Weiterhin liegt ein Geotechnischer Bericht vom 27.04.2018 (clayton Umwelt-Consult GmbH) vor, in dem u.a. weitergehende Aussagen zu den bodenmechanischen Eigenschaften der betroffenen Böden sowie zur Gründung und Bauwerksabdichtung getroffen werden. Der Bericht ist den Bebauungsplan-Unterlagen als Anhang beigefügt.

7. VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

8. EINBAUTEN (RÜCKENSTÜTZEN DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, STRASSENSCHILDER ETC.) AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der Privatgrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ggf. zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den Privatgrundstücken notwendig. Diese sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

9. MASSNAHMEN BEI STARKREGEN UND STURZFLUTEN AUS DEM AUSSENBEREICH

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG).

10. LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG IN DER UMGEBUNG

Direkt angrenzend an das neu geplante Wohngebiet liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle eines Haupterwerbslandwirts. Die vorhandenen Ökonomiegebäude zur Unterbringung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Maschinen intensiv genutzt. Hierdurch entsteht der in der Landwirtschaft übliche Verkehr, Lärm und Staub. Die daraus entstehenden Beeinträchtigungen sind in der umliegenden Nachbarschaft zu dulden, da der Betrieb an dieser Stelle Bestandsschutz genießt.

Aufgestellt:
Sulz a. N., den 12.09.2018

Zuletzt geändert:
Sulz a. N., den 27.02.2019

OHNMACHT INGENIEURE
PLANUNGSTEAM FÜR BAU UND VERMESSUNG

.....
Bernd Ohnmacht

Anerkannt und ausgefertigt:

Königsfeld, den .....

.....
Fritz Link, Bürgermeister