

Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan
„Falkenmoos“

Regelverfahren
in Königsfeld im Schwarzwald – Buchenberg

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 12.01.2022 für die Sitzung am 16.02.2022

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Übergeordnete Planungen.....	4
4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
4.3 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	6
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
6. Städtebauliche Konzeption.....	8
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	9
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	9
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	10
8.1 Erhöhte Verkehrsbelastung.....	10
8.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	10
8.3 Gewerbelärmemissionen.....	11
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
9.1 Art der Nutzung.....	12
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	12
9.4 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind.....	13
9.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen / Bereich ohne Ein- und Ausfahrten.....	13
9.6 Private Grünflächen.....	13
9.7 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
10. Örtliche Bauvorschriften.....	14
10.1 Dachform.....	14
10.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	14
10.3 Werbeanlagen.....	14
10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	14
10.5 Einfriedungen.....	14
10.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	14
11. Anlagen.....	15

1. Planerfordernis

Die Firma Storz Karosseriebau GmbH mit Sitz in Königsfeld im Schwarzwald, die es seit nun mehr als 30 Jahren gibt, ist hauptsächlich in folgenden gewerblichen Schwerpunkten tätig:

- Karosserie/Unfallinstandsetzung von PKW/ LKW/ Landmaschinen
- Vermarktung des eigen patentierten Richtsystems
- Verkauf von jungen gebrauchten PKW / Jahreswägen / EU-Neufahrzeugen

Wegen des stetigen Wachstums der Storz Karosseriebau GmbH strebt der Betrieb bereits seit dem Jahr 2017 eine Gebäudeerweiterung auf den an den Betrieb angrenzenden Grundstücken an. Aufgrund mehrfach gescheiterter Grundstücksverhandlungen mit den Besitzern des angrenzenden Grundstücks, muss die Firma umdisponieren und die Gebäudeerweiterung auf einem anderen Grundstück realisieren. Aufgrund der großen Standortgebundenheit an den bestehenden Betrieb, muss sich diese Flächenalternative in unmittelbarer Nähe zum aktuellen Firmengelände befinden. Die Lage direkt an der Landstraße erschwert die Standortalternativensuche. Die Firma Storz Karosseriebau GmbH hat sich nun dafür entschieden, das eigene Teilgrundstück im Süden des Firmengeländes hierfür heranzuziehen und die Gebäudeerweiterung ca. 200 Meter südlich zu realisieren.

Die Erweiterung soll hauptsächlich dem Schwerpunkt "Verkauf von EU-Neufahrzeugen" dienen. Durch immer häufiger auftretende Naturgewalten in Form von Sturm, Hagel, Starkregen, extremen Schneehöhen und nicht zuletzt zur Vorbeugung vor Vandalismus, benötigt der Betrieb kurzfristig eine geschlossene Lagerhalle, worin die neuen Fahrzeuge trocken und sicher abgestellt werden können. Durch ungewisse Standzeiten der Neuwägen in freier Natur und der damit verbundenen Feuchtigkeit korrodieren Fahrzeugteile der Neuwägen, u.a. Bremsen, sehr schnell, was für den Verkaufsprozess ungünstig ist. Gleichzeitig soll durch die geplante bauliche Anlage das Landschaftsbild durch Lagerung der Fahrzeuge in einer geschlossenen Halle, im Gegensatz zur derzeitigen Präsentation auf einer Lagerfläche/Parkplatzfläche des Privatgrundstücks im Außenbereich, verbessert werden. Zur Nutzung erneuerbarer Energien soll die große Dachfläche der geplanten Lagerhalle mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden, welche für die anstehende E-Mobilität erforderlich ist und nicht zuletzt dem Umweltschutz zu Gute kommt.

Die Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald will dieses Vorhaben unterstützen, um die Konkurrenzfähigkeit des Betriebs in der Zukunft sicher zu stellen sowie gleichzeitig den langjährigen Firmenstandort mit den Mitarbeitern aus der Region zu erhalten und ggf. neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich gem. § 35 BauGB im Außenbereich. Daher könnten öffentliche Belange beeinträchtigt sein. Um die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, muss daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Falkenmoos“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich auf Gemarkung Buchenberg, zwischen der Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald und der Gemeinde Hardt entlang der Landstraße L177. Nördlich befindet sich bereits bestehende Bebauung, ein Wohngebäude mit kleineren Nebennutzungen sowie einer Scheune. Im Osten verläuft die Landstraße L 177. Westlich und südlich vom Plangebiet öffnet sich das Gebiet in die freie Landschaft.

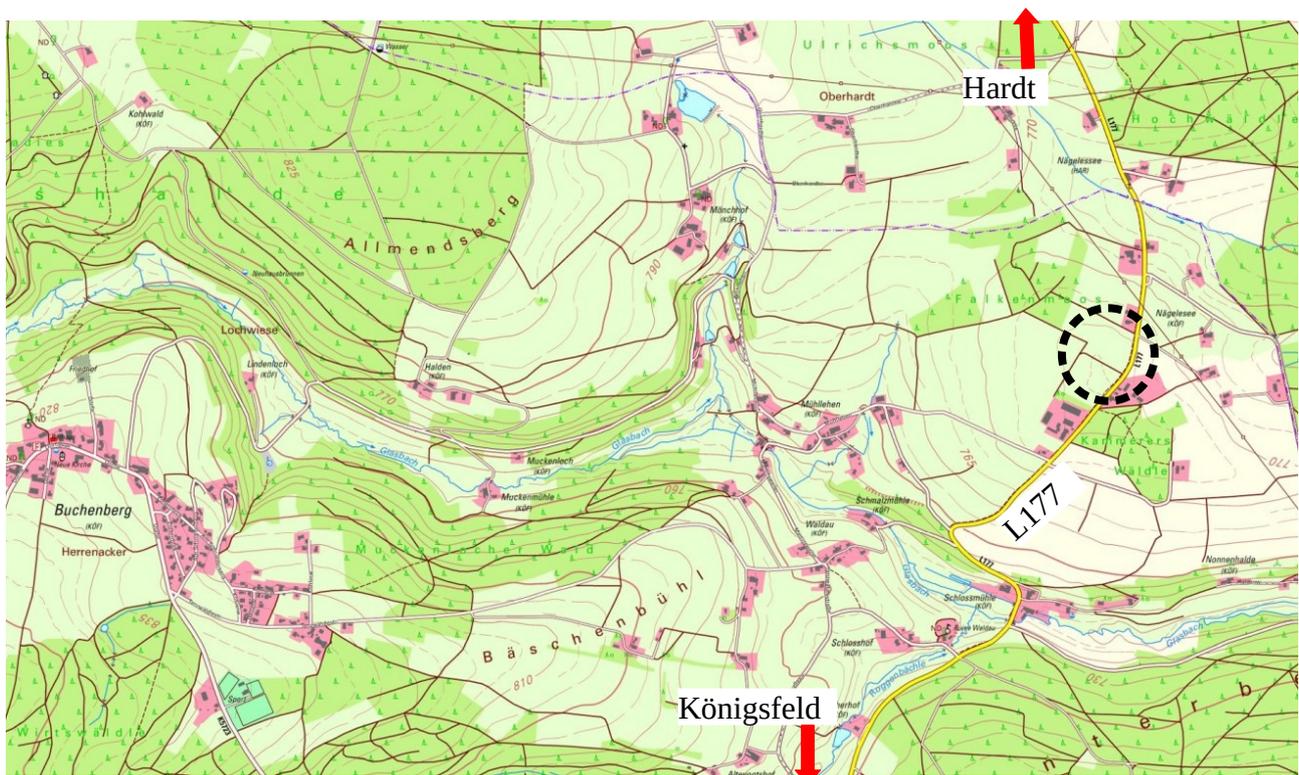


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 9.464 m² beinhaltet das Flurstück 392/1 i.T..

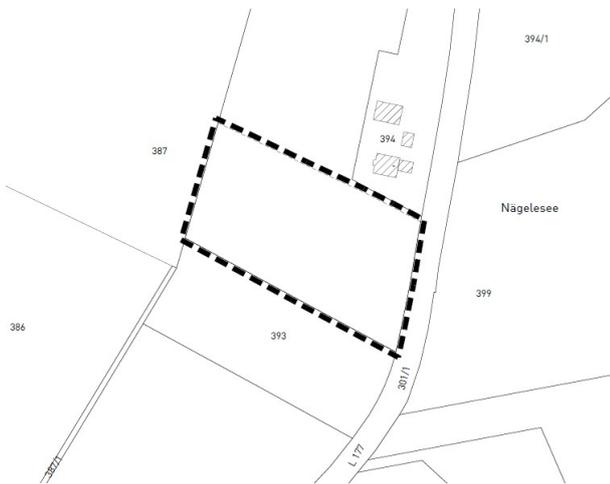


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Falkenmoos“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Vorrangflur
Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
Rechtskräftige Bebauungspläne	-
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	Wald ca. 85 m westlich des Geltungsbereichs → Abstandsflächen nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	L 177, außerhalb des Erschließungsbereichs

4.1 Übergeordnete Planungen

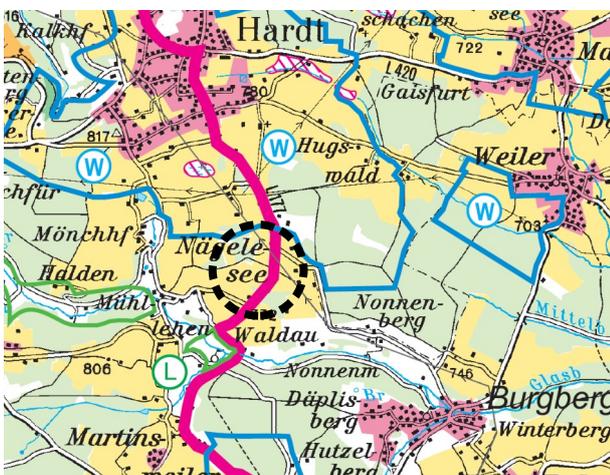


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan



Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg wird das Plangebiet als schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft – Vorrangflur ausgewiesen. Vorrangflur sind Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen. Sie sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden.

Nach Plansatz 3.1.9 LEP wird geregelt, dass Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Eine Ausrichtung am Siedlungsbestand bedeutet für das Vorhaben eine Verlagerung in ein Gewerbegebiet, welche als einzige Art der Nutzung den Karosseriebetrieb zulässt.

Um die zusammenhängenden Arbeitsabläufe koordinieren zu können, müsste das gesamte Areal des Betriebs in ein Gewerbegebiet umgesiedelt werden. Aktuell können die bestehenden Anlagen und Gebäude auf dem Betriebsgelände genutzt werden. Dies wäre bei der Lage in einem Gewerbegebiet nicht möglich. Auch im Hinblick auf die Ressourcenschonung wirkt sich eine etwaige Umsiedlung somit negativ aus.

Die Umsiedlung hätte neben immensen Kosten für den Neubau auch einen erhöhten Flächenverbrauch zur Folge, da die aktuell bereits belastete Fläche nicht mehr genutzt werden würde. Stattdessen würde eine neue, viel größere Fläche in einem anderen Gewerbegebiet in Anspruch genommen, welche für einen anderen gewerblichen Betrieb herangezogen werden könnte.

Die Ansiedlung direkt am bestehenden Betrieb ist aufgrund der gescheiterten Grundstücksverhandlungen nicht möglich, s.o.

Aus diesen genannten Gründen sehen es die Betreiber als betriebswirtschaftlich unabweisbar an, den bestehenden Standort zu erhalten und zu erweitern. Durch das Vorhaben wird zudem kein weiterer Siedlungsansatz begründet, da an die bestehende Bebauung im Außenbereich angeschlossen wird. Da das Anbindegebot lediglich einen neuen Siedlungsansatz ausschließt, wird dieses Ziel der Raumordnung somit im weiteren Sinne eingehalten, zumal sich südlich des Plangebiets und östlich der L 177 bereits ein weiterer Gewerbebetrieb im Rahmen einer Außenbereichssatzung befindet.

Aufgrund der widersprüchlichen Darstellung zum gültigen Flächennutzungsplan muss dieser im Parallelverfahren geändert werden. Die Aufstellung und frühzeitige Beteiligung ist gleichzeitig zum Bebauungsplanverfahren vorgesehen.

4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.



Abb. 4-3: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete
vom 13.10.2021

4.3 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Die Landstraße L177 befindet sich unmittelbar östlich angrenzend.

Gemäß § 22 Straßengesetz BW sind Hochbauten entlang einer Landstraße in einem Abstand von unter 20 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen, wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Auf die Regelung der planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Acker-/Grünlandflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- best. Straßenanschluss an L177
- öffentliche Straßenverkehrsflächen (L177)
- Wohnhaus
- Wirtschaftsgebäude
- Acker-/Grünflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Betriebes in Form einer Fahrzeuglagerhalle geschaffen werden, sodass der standortgebundene Betrieb langfristig wettbewerbsfähig bleibt und erhalten werden kann.

6. Städtebauliche Konzeption

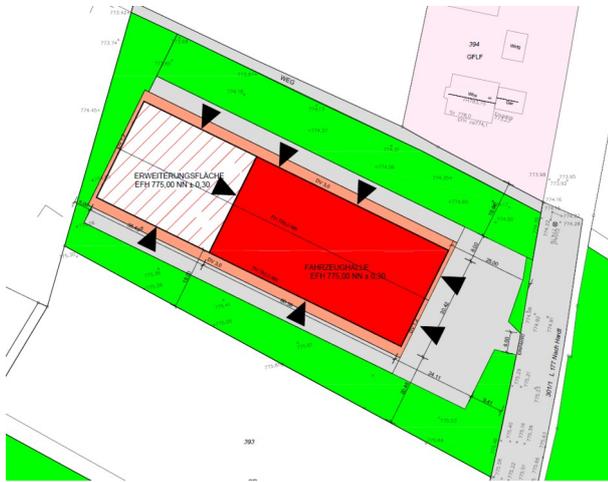


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

Geplant ist die Errichtung einer Lagerhalle mit einer geringen Erweiterungsmöglichkeit in westliche Richtung. Um den Betrieb und die Abstellung der Fahrzeuge zu ermöglichen, enthält das Gebäude mehrere Zufahrtsmöglichkeiten (Tore). Hierfür sind vor und um das Gebäude herum Verkehrsflächen erforderlich.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über eine 6 m breite Zufahrt von der angrenzenden Landstraße L177. Die geplante Zufahrt wird aufgrund der Neuwagen-Anlieferung per LKW zum/zur geplanten Fahrzeuglager/Halle benötigt, damit ein wirtschaftlicher und auch sicherer Abladevorgang gewährleistet werden kann. Außerdem ist die Zufahrt zum Gebäude auch dringend notwendig für eventuelle Einsätze der Feuerwehr, damit eine schnelle Angriffsfläche zur Bekämpfung der Flammen im Falle eines Gebäudebrandes gewährleistet werden kann.

Die nicht überbauten Flächen werden als Grünfläche angelegt und bepflanzt, um den Eingriff in die Natur zu minimieren. Zudem werden Festsetzungen über die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen, um die Eingrünung des Gebiets sicherzustellen.

Da lediglich Niederschlagswasser anfällt, soll dies über eine Baulast als Flächenversickerung über das Grundstück 392/1 versickert werden.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert. Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotope und Boden ein Bilanzierungsdefizit von ca. 110.622 Ökopunkten.

Der Ausgleich dieses Defizits wird durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Um die Qualität der Grünlandfläche beurteilen zu können, muss im Frühjahr (April/Mai) 2022 vor dem ersten Schnitt eine erneute Untersuchung (Vegetationsschnellaufnahme) erfolgen.
- Innerhalb dieses Untersuchungszeitraumes erfolgen auch vier Untersuchungstermine zur Avifauna. Ergibt sich währenddessen ein Verdacht auf eine Betroffenheit, müssen vertiefende Untersuchungen im Frühjahr und Sommer 2022 erfolgen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit nach derzeitigem Sachverstand keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	<i>Da keine dauerhaft schutzbedürftigen Nutzungen nicht betroffen.</i>
Erhöhte Verkehrsbelastung	Nicht zu erwarten, s.u.
Gewerbelärmimmissionen	-
Gewerbelärmemissionen	Ggf. betroffen, s.u.
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	<i>Da keine dauerhaft schutzbedürftigen Nutzungen nicht betroffen.</i>
Geruchsimmissionen	<i>Da keine dauerhaft schutzbedürftigen Nutzungen nicht betroffen.</i>
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Überflutungsausbreitung „extrem, verschlämmt“ betroffen
Denkmal und Bodendenkmalpflege	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</i>
Geologie und Baugrund	<i>Wird ggf. im Rahmen des Bauvorhabens geprüft.</i>
Altlasten und Bodenverunreinigung	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</i>

8.1 Erhöhte Verkehrsbelastung

Die Halle soll ausschließlich als Lager genutzt werden. Es findet daher kein Publikums,- / Kundenverkehr statt. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch die größere Lagermöglichkeit ist nicht zu erwarten, da die bisher weiter nördlich im Freien abgestellten PKW nun lediglich in einer Halle untergebracht werden. Mit einer LKW-Anlieferung ist selten zu rechnen. Die Verkehrsbelastung ist somit sehr gering bis kaum belastend für die L 177. Mehrbelastungen durch die geplante Lagerhalle sind ebenfalls nicht zu erwarten.

8.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Die Gemeinde Königsfeld hat im Jahr 2020 für ihr gesamtes Gemeindegebiet ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellen lassen. Gemäß den vorliegenden Starkregenrisikokarten kann der westliche Teil des Plangebiets bei Starkregenereignissen im Extremfall überflutet werden. Hierbei handelt es sich um den möglichen Erweiterungsbau der geplanten Halle, welcher vorerst nicht realisiert werden soll.

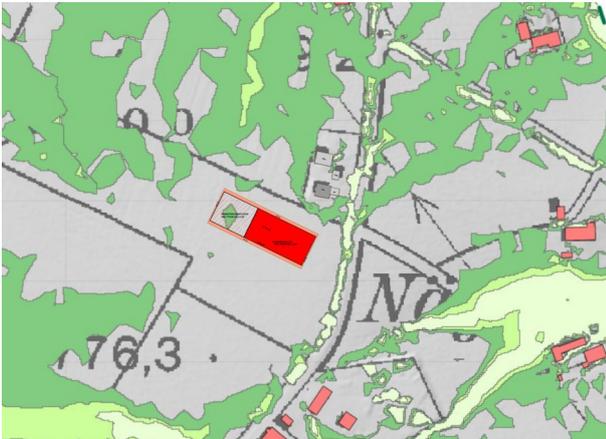


Abb. 8-1: Starkregengefahrenkarte im Bereich
„Falkenmoos“

Um trotzdem eine Überflutung der möglichen Erweiterung zu vermeiden, wird die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) auf 775 m üNN festgesetzt und liegt damit über dem derzeit bestehenden Gelände. Um eine Überflutung der künftigen Gebäude auszuschließen, ist auf der festgesetzten privaten Grünfläche im Westen des Plangebiets eine Mulde mit einem entsprechenden Rückhaltevolumen oder ein Erdwall zum Schutz der Gebäude herzustellen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund des geringen Versiegelungsgrades im Außenbereich und der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen möglich.

Da es sich bei dieser Gegebenheit lediglich um den Erweiterungsbau und ein extrem seltenes Regenereignis handelt, wird diesbezüglich allerdings keine konkrete Festsetzung getroffen.

8.3 Gewerbelärmemissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die durch die Planung hervorgerufenen potenziellen Konflikte bezüglich Lärm zu ermitteln und zu beurteilen. Im vorliegenden Fall grenzt nördlich des geplanten Gewerbegebiets eine schutzbedürftige Wohnnutzung im Außenbereich an. Das immissionsschutzrechtliche Schutzniveau entspricht hier, gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), dem eines Misch- oder Dorfgebiets. Unter Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen, nicht emissionsintensiven Errichtung einer Fahrzeughalle zur Lagerung von Fahrzeugen und dem reduzierten Schutzanspruch bezüglich Lärm der angrenzenden Wohnnutzung, ist von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm auszugehen. Gegebenenfalls ist im Rahmen der Baugenehmigung die Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm, an dem maßgeblichen Immissionsort im Norden, durch den Betrieb nachzuweisen.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung im Gebiet (KFZ-Lagerhalle) wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Um andere Nutzungen außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortslage zu vermeiden und auszuschließen, werden lediglich Gewerbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zugelassen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Vorhaben des Investors und fügt sich aufgrund der eingeschränkten Höhen gleichzeitig in das Gebiet ein. Die Bezugshöhe ist als Wert über Normalnull festgesetzt, dadurch wird sichergestellt, dass sich das Gebäude städtebaulich in das bestehende Gebiet einfügt. Das Gelände fällt topografisch bedingt von Süd nach Nord ab. Für die geplante Halle wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe daher anhand der mittleren Geländehöhe festgesetzt.

9.2.2 Zulässige Grundfläche

Aufgrund der Lage im Außenbereich, wird im Vergleich zur üblichen Grundflächenzahl in einem Gewerbegebiet (GRZ 0,8) eine niedrigere, maximal zulässige Grundfläche mit 0,6 zugelassen, um ausreichend Grün- und Freiraumstrukturen zu erhalten.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise und Zulässige Baulängen

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Grund dafür ist, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, um die geplante Fahrzeughalle errichten zu können.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am einzuhaltenden Grenzabstand / Anbauverbot entlang der Landstraße L 177, zu der Hochbauten einen Mindestabstand von 20,00 m zum äußeren Fahrbahnrand einhalten müssen. Zudem werden nördlich, westlich und südlich enge Baugrenzen um die geplante Halle gefasst, um weitere bauliche Anlagen im Außenbereich zu vermeiden. Für eine gewisse Flexibilität der Hochbauplanung wird ein Spielraum der Baugrenze von ca. 3 – 4 m um das Gebäude zugelassen.

9.4 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Aufgrund des Anbauverbots außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze entlang von Landstraßen wird im zeichnerischen Teil im Abstand von 20 m eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist.

Außerdem werden im Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße zum Plangebiet „von Bebauung freizuhalten- de Flächen“ (Sichtdreiecke) festgesetzt, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssi- cherheit zu wahren.

9.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen / Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten wird festgesetzt, dass eine Zufahrt zu den Baugrundstücken nur innerhalb des im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichs zulässig ist. In allen weiteren Bereichen darf von der Landstraße aus nicht direkt ins Plangebiet zugefahren werden.

9.6 Private Grünflächen

Um den Eingriff in die Natur und Landschaft teilweise auszugleichen, die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren und die Eingrünung des Gebiets sicherzustellen, wird eine private Grünfläche im Plangebiet mit Pflanzgeboten festgesetzt.

9.7 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Fest- setzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform

Die festgesetzte Dachform orientiert sich am Bauvorhaben und wird aufgrund der außerörtlichen Lage ausschließlich auf das Satteldach beschränkt.

10.2 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass das Landschaftsbild in der freien Landschaft nicht beeinträchtigt wird.

10.3 Werbeanlagen

Um etwaige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auszuschließen und aufgrund des Anbauverbots entlang der Landstraße, werden in den Bauvorschriften Festsetzungen zur Verwendung von Werbeanlagen getroffen.

10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

10.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

10.5 Einfriedungen

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenflächen nur mit Abstandsflächen und beschränkter Höhe zugelassen.

10.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Da lediglich Niederschlagswasser anfällt und um dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes (ortsnahe Versickerung) zu entsprechen, wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert werden muss.

11. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 12.01.2022 (Vorentwurf)
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 12.01.2022 (Vorentwurf)

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 12.01.2022 für die Sitzung am 16.02.2022



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Jana Walter

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald, den

.....

Fritz Link (Bürgermeister)