



## **Schwarzwald-Baar-Kreis**

### **Textliche Festsetzungen**

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

**zum**

### **Bebauungsplan „Bildstockäcker“**

**16. Dezember 2009**

**ERNST+CO**   
BERATENDE INGENIEURE GMBH

Goethestraße 6  
78048 Villingen-Schwenningen  
Tel.nr.: 07721/2026-0  
villingen@ernst-co.de

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, in der Fassung vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995, in der Fassung vom 29.10.2004.
- Planzeichenverordnung (PlanzV0) vom 19.12.1990
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.09.2000.

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan „Bildstockäcker“ vom 16.12.2009

### 1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO und §§ 6 + 9 BauGB)

#### 1.1 Gewerbegebiet (GE) mit Bezeichnung gem. Planeintrag

Ausgeschlossen sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber bis max. 40 % der gesamten Nutzfläche

#### 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) mit Bezeichnung gem. Planeintrag Zulässig sind Betriebe, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig wären.

Ausgeschlossen sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen bis max. 40 % der gesamten Nutzfläche

### 1.3 **Dorfgebiet (MD)** gem. Planeintrag

Ausgeschlossen sind:

- Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)

## 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16-21 BauNVO und § 9 BauGB)

### 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag.

2.2. Firsthöhe (FH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Die Berechnung der zulässigen Firsthöhen erfolgt gemäß § 5 Abs.4 LBO BaWü. Bezugshöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Diese darf bis max. 0,90m über dem bestehenden Gelände im Bereich des Gebäudezugangs im Erdgeschoß liegen. Technische Aufbauten können auf Nachweis die max. Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überragen, soweit ihre Grundfläche 5 % der Gesamtdachfläche nicht überschreitet.

### 2.3 Geschossigkeit gem. Planeintrag

### 2.4 Wohneinheiten gem. Planeintrag - max. Anzahl pro Baugrundstück

## 3. **Bauweise, Baugrenzen** (§§ 22-23 BauNVO und § 9 BauGB)

3.1. Abweichende Bauweise (a) gem. Planeintrag Die Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 80 m und die Gebäudebreite 45 m nicht überschreiten.

### 3.2. Baugrenzen gem. Plandarstellung

3.3. Eine Überschreitung der Baugrenze für Dachüberstände ist bis zu 1,50 m zulässig.

## 4. **Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze Ein- und Ausfahrtsverbot** (§ 9 BauGB)

### 4.1 Straßenverkehrsfläche gem. Planeintrag

### 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. Planeintrag "Fußweg"

### 4.3 Straßenbegrenzungslinie gem. Planeintrag

### 4.4 Aus und Einfahrtsverbot gem. Planeintrag

- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Anpflanzungen, Grünflächen, Bodenbefestigungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB).**  
gemäß Planeintrag und/oder Grünordnungsplan
- 5.1 **PFG 1** Gewerbegrundstück GE 1 – Nordrand geplante Halle
- 5.2 **PFG 2** Gewerbegrundstück GE 1 – Nordrand östliche Grünfläche
- 5.3 **PFG 3** Grabenmulden für Oberflächenwasser
- 5.4 **PFG 4** Regenrückhaltebecken
- 5.5 **Pflanzgebot standortgerechte Laubbäume**  
An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten (Privatgrundstücke) sind standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 5.6 **Flächenhaftes Pflanzgebot „Stellplatzeingrünung“**  
Pro angefangene 4 Stellplätze ist ein weiterer Laubbaum im Parkplatzbereich zu pflanzen. Grenzabstände lt. geltendem Nachbarrecht sind zu beachten. Minimaler Baumabstand zu Bäumen mit festgesetztem Standort: 8m.
- 5.7 **Flächenhaftes Pflanzgebot " Freiflächeneingrünung "**  
Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 250 qm Versiegelungsfläche ist ein Laubbaum 1. und 2. Ordnung anzupflanzen. Die Bäume des PFG-3 können angerechnet werden.
- 5.8 **Heckenzäune**  
Für Einfriedungen mit Heckenzäunen zum äußeren Ortsrand hin werden Laubhölzer, z.B. Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Weißdorn(*Crataegus monogyna*) empfohlen. Einfriedungen mit Thuja-Hecken oder anderen Koniferen sind hier unzulässig.
- 5.9. **Pflanzgebot: "Wandbegrünung"**  
Nicht transparente Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 qm Grundfläche sind zu mind. 50 % dauerhaft zu begrünen.
- 5.10 **Bodenbefestigungen**  
Private Parkplätze sind wasserdurchlässig herzustellen soweit nicht wasserrechtliche Belange entgegenstehen.
- 5.11 **Leitungsabstände**  
Leitungen müssen zu Bäumen an festgesetzten Standorten einen Mindestabstand von 2,50m haben.
- 5.12 **Stellplatzversiegelung**  
Flächen für Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen (z.B. Pflastersteine auf Splittfuge, Rasengitterstein, Schotterrasen). Keine Entwässerung über Verkehrsflächen.

### 5.13 **Erhalt von Bäumen**

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen

## 6. **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 BauGB)**

Gemäß Planeintrag

### 6.1 **Rückhaltefläche für Oberflächenwasser**

Vernetztes System aus Stauflächen und Mulden zur Sammlung, Rückhaltung und verzögerten Ableitung von weitgehend unbelastetem Dach- und Oberflächenwasser:

Schilf- und Röhrichtpflanzung zur Verbesserung der Wasserqualität, Anschluss an die Vorflut.

Die Fachplanung ist im Zuge des Bauantrags vorzulegen.

### 6.2 **Wassergraben als Kraut- und Grasmulden gemäß Planeintrag**

Auf öffentlichen und privaten Flächen zur Ableitung bzw. Teilversickerung des gesamten Niederschlagswassers. Die Unterhaltungspflicht liegt bei den Grundstückseigentümern.

## 7. **Sonstige Festsetzungen**

### 7.1 **Zeitliche Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a (§) und § 9 BauGB)**

Alle Maßnahmen müssen spätestens 3 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlagen fertig gestellt sein. Die Zuordnung der Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

### 7.2 **Geh- und Leitungsrecht gem. Planeintrag (§ 9 BauGB)**

G = Geh und Fahrrecht

L = Leitungsrecht

Die im B-Plan eingetragenen Rechte gelten für die Gemeinde bzw. die jeweiligen Leitungsträger

### 7.3 **Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.**

## 8. **Grenzen**

### 8.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)**

### 8.2 **Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gem. Planeintrag (16 (5) BauNVO und § 9 BauGB)**

## B. Hinweise und Empfehlungen

### 1.1 Hinweis auf Bodenfunde

Bodenfunde sind nach §20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich dem Landesdenkmalamt in Freiburg anzuzeigen.

### 1.2 Schutz des Grundwassers

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

### 1.3 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan "Bildstockäcker" ist als Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplans beigefügt.

### 1.4 Bodenschutz

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist separat zu behandeln. Kulturfähiger Unterboden und Bodenaushub ist im Plangebiet so weit wie möglich zu belassen und wieder einzubauen.

### 1.5 Zisternen / Versickerung / Retention

Unbelastetes Oberflächen- und Dachwasser ist in Zisternen zu sammeln, zurückzuhalten bzw. auf dem Grundstück durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.

Abflussmengen in den Kanal sind fachplanerisch zu bestimmen.

### 1.6 Pflanzempfehlung: "Dachbegrünung"

Es wird empfohlen, undurchsichtige Dachflächen mit mehr als 10 qm Grundfläche flächendeckend zu begrünen.

### 1.7 Solarenergie

Die Nutzung von Sonnenenergie durch solarthermische Kollektoranlagen, Photovoltaikanlagen und durch südausgerichtete Fensterflächen wird empfohlen.

Königsfeld, 16. Dezember 2009

  
Fritz Link  
Bürgermeister



## **C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlage

LBO BaWü vom 08.08.1995 in der geänderten Fassung vom 29.10.2004

- 1. Carports und Garagen (§ 74 Abs. 2 LBO BaWü)**
  - 1.1 Carportanlagen dürfen nur ohne Seitenwände errichtet werden.
  - 1.2 Garagen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  
- 2. Dächer der Hauptgebäude und Firstrichtungen**
  - 2.1. Dachformen:  
zulässig sind Sattel- und Pultdächer gemäß Planeintrag
  - 2.2 Dacheindeckungen  
Dacheindeckungen sind in nicht glänzenden Materialien und gedeckten, dunklen Farbtönen auszuführen
  - 2.3 Firstrichtung  
Die Hauptfirstrichtungen sind im zeichnerischen teil festgelegt. Abweichungen hiervon sind in jeder Richtung bis 15° zulässig.
  
- 3. Gestaltung und Nutzung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3)**
  - 3.1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und müssen von dort mind. 0,80 m zurückversetzt werden.
  - 3.2. Lage von Einfriedungen gemäß Planeintrag  
Soweit der Bebauungsplan zeichnerische Festsetzungen im Grenzbereich zu öffentlichen Flächen enthält, sind Einfriedungen nur dort zulässig.
  - 3.3 Freiflächenplan  
Die Realisierung der Maßnahmen gemäß Ziffer 5 und 6 der Planungsrechtlichen Festsetzungen sind durch Freiflächenpläne nachzuweisen.  
Ein entsprechende Fachplanung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

3.4 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu dulden

3.5 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und in einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

#### 4. Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1)

4.1 Die Höhenlage des vorhandenen Geländes darf entlang von Grünflächen und landwirtschaftlicher Flächen nicht verändert werden.

#### 5. Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

5.1 Drainagen  
Drainageleitungen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

#### 6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude direkt über dem Erdgeschoss angebracht werden.  
Die Höhe der Werbeanlage darf 1,0 m nicht überschreiten.

#### 7. Schlußbestimmung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Königsfeld, 16. Dezember 2009

  
Fritz Link  
Bürgermeister

