



GEMEINDE KÖNIGSFELD

Schwarzwald-Baar-Kreis

**Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB**

zum

**Bebauungsplan
„Bildstockäcker, 1. Änderung und Erweiterung“**

Satzung

15.12.2021

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- Planungsgrundlagen: Bebauungsplan „Bildstockäcker, 1. Änderung und Erweiterung“ vom 15.12.2021

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)

1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das vorhandene Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.1.2 Nach § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16–21a BauNVO).
 - 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl** gem. Planeintrag.
 - 2.2 Maximal zulässige Geschoßflächenzahl** gem. Planeintrag.
 - 2.3 Maximale Firsthöhe (FH)** gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Bezugshöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe 2.5).
 - 2.4 Zahl der Vollgeschosse** gem. Planeintrag
 - 2.5. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).** Wird durch die im Plan eingetragenen Höhenangaben in m. ü. NN (Meter über Normalnull) festgesetzt. Abweichungen von +/-50cm sind zulässig. Bei den Bauplätzen 1, 2, 6 und 7 sind nach unten keine Abweichungen zulässig.

Hinweis: Bei den Bauplätzen 1, 2, 6 und 7 ist auf ein Kellergeschoß möglichst zu verzichten. Andernfalls sind Vorkehrungen zu treffen, die das Eindringen von Oberflächenwasser verhindern.
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22–23 BauNVO).
 - 3.1 Baugrenzen**

Festlegung der Baugrenzen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Eine Überschreitung der Baugrenze für Dachüberstände ist bis zu 1,50 m zulässig.
 - 3.2 Bauweise**

Offene Bauweise (o) gem. Planeintrag. Die Gebäudelänge darf 50 m nicht überschreiten.
- 4. Stellung und Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 BauGB)
 - 4.1 Firstrichtung** gem. Planeintrag.
- 5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei Durchführung der einzelnen Maßnahmen sind die allgemein gültigen DIN-Vorschriften, vor allem DIN 18 915, 18 916 und 18 300 zu beachten. Alle nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Artenwahl bei Pflanzgeboten orientiert sich an der potenziell natürlichen Vegetation. In der Pflanzliste im **Anhang** sind Arten beispielhaft aufgeführt.

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

- Bodenverunreinigungen durch den Baubetrieb, durch Betriebsstoffe von Baumaschinen, Bauschutt und Abfällen sind zu vermeiden. Grundsätzlich ist mit dem Boden sorgsam und schonend umzugehen. Auf die einschlägige Fachliteratur wird verwiesen.
- Vorhandener Oberboden ist zu sichern und während der Baumaßnahme fachgerecht auf Mieten zu lagern. Die Mieten sind vor Verunreinigungen zu schützen und mit einer Zwischenbegrünung zu versehen.
- Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/-wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen.
- Rodungen von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode nach § 43 NatSchG.
- Gehölze werden durch Baumschutzmaßnahmen gemäß der Landschaftsbau-Norm DIN 18 920 vor mechanischen Beschädigungen sowohl am Stamm als auch im Wurzelbereich geschützt.
- Minimierung Vogelschlag:
Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z. B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen) zu minimieren. Über-Eck-Verglasungen sind nicht zulässig. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme zur Vorbeugung von Vogelschlagrisiko. Darüber hinaus werden Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (12–13 %) empfohlen.

- Straßen- und Außenbeleuchtung:
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 bis max. 4.100 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer zu verwenden. Die Leuchten müssen staubdicht sein und sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.

b) Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Planexterner Ausgleich

- Durch das Vorhaben kommt es zu einer Verdrängung von zwei Brutrevieren der Feldlerche. Hierfür sind planextern auf einer Gesamtfläche von 0,3 ha CEF-Maßnahmen in Form der Entwicklung von Blühbrachen umzusetzen. Die Buntbrache ist durch eine Einsaat einer geeigneten Blühmischung (z.B. „Göttinger Mischung“) oder selbstbegründend als Rotationsbrache anzulegen. Bei der Auswahl der Flächen sind die artspezifischen ökologischen Ansprüche (u.a. Abstand zu störenden, vertikalen Kulissen – zu Einzelbäumen > 50 m, zu Baumreihen und Feldgehölzen > 120 m und zu geschlossenen Gehölzbeständen und Siedlungsrändern > 160 m) zu berücksichtigen. Der Einsatz von Düngemitteln, Bioziden und eine mechanische Beikrautbeseitigung sind dabei auf den Maßnahmenflächen unzulässig. Es wird empfohlen, den Ausführungen der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland zu folgen, welche ein detailliertes Maßnahmenblatt zur Förderung der Feldlerche erstellt hat. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme umzusetzen und muss vor dem Eingriff funktional wirksam sein (siehe öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Königsfeld und dem Landratsamt Schwarzwald-Baar).
- Die Beräumung der Ackerfläche sollte zudem außerhalb der Brutzeit und Revierbildung der Feldlerche erfolgen, damit eine Beschädigung einer potenziellen Brut ausgeschlossen werden kann. Ist eine Beräumung des Baufeldes im Sommerhalbjahr vorgesehen, so sind im Vorfeld Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, dass keine Feldlerchenbrut innerhalb des Vorhabensbereichs stattfindet.

Maßnahmen/ Ökologische Ausgleichsflächen auf privaten gewerblichen Flächen

- Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein ausschließlich gebietsheimischer Laubbaum 1. Ordnung in der Qualität Stammumfang 18–20 cm anzupflanzen (siehe Liste im **Anhang**). Die Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Für diese Pflanzungen sind ausreichend große Baumstandorte auszubilden. Abgängige Exemplare sind zu ersetzen. Leitungen müssen zu Bäumen an festgesetzten Standorten einen Mindestabstand von 2,50 m haben.
- Stellplatzanlagen sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein ausschließlich gebietsheimischer, hochstämmiger Laubbaum Stammumfang 18–20 cm zu pflanzen, zu pflegen (siehe Liste im Anhang). Für die Pflanzungen sind ausreichend große Baumstandorte auszubilden. Abgängige Exemplare sind zu ersetzen. Leitungen müssen zu Bäumen an festgesetzten Standorten einen Mindestabstand von 2,50 m haben.

- Heckenzäune: für Einfriedungen mit Heckenzäunen zum äußeren Ortsrand hin werden Laubhölzer, z.B. Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Weißdorn (*Crtaegus monogyma*) empfohlen. Einfriedungen mit Thuja-Hecken oder anderen Koniferen sind hier nicht zulässig.
- Wandbegrünung: nicht transparente Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 qm Grundfläche sind zu mind. 50 % der Wandfläche zu begrünen.

6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß Planeintrag, Grünordnungsplan und Anhang Pflanzliste.

- PFG 1: Ortsrandeingrünung.

7. Verkehrsflächen (§ 9 BauGB)

7.1 Verkehrsflächen gemäß Planeintrag.

7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeintrag:

F: Fußweg

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) entsprechend Planeintrag.

8.1 Öffentliche Grünfläche entsprechend Planeintrag.

8.2 Private Grünfläche entsprechend Planeintrag.

9. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltung (RÜ) und Versickerung:

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Nordosten des Plangebietes eine Fläche für eine zentrale Regenrückhaltung festgesetzt.

10. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr.1 Bau GB)

Überflutungsfläche aus dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Königsfeld:
Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

11. Herstellen der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke sowie der Hinterbeton von Randsteinen entlang der Grundstücke mit einer Breite von 0,30 m und einer Tiefe von 0,80 m zu dulden.

12. Pflichten des Eigentümers (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat

- das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und
- der hierfür notwendigen Fundamente und
- des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

13. Sonstige Festsetzungen**13.1** Zeitliche Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a (§) und § 9 BauGB):

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

13.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.**14. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Festlegung der Grenzen des Geltungsbereichs entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Anhang Pflanzenliste

Gehölzartenliste für Königsfeld

(gem. LfU Karlsruhe, 2002, „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg – Das richtige Grün am richtigen Ort“)

- Einzelbäume, 1. Ordnung:

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Tilia cordata Winterlinde
Betula pendula Hänge-Birke

- Kleinbäume, 2. Ordnung:

Sorbus aucuparia Vogelbeere
Populus tremula Zitterpappel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche

- Sträucher:

Corylus avellana Hasel
Frangula alnus Faulbaum
Rosa canina Echte Hundsrose
Salix aurita Ohr-Weide
Salix caprea Sal-Weide
Salix cinerea Grau-Weide
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Salix rubens Fahl-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Trauben-Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

- Gehölze für geschnittene Hecken:

Acer campestre Feld-Ahorn
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
und andere heimische, standortgerechte Gattungen und Arten

Der Anteil von Nadelgehölzen in den Pflanzflächen soll 10 % nicht übersteigen.

B. Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

Dass bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb eines Plangebiets wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist auch die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sowie die Fachliteratur des Umweltministeriums Heft 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen).

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

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 Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – 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 Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – mitzuteilen.

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege – (Tel. 0761 208-3500), anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o. Ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Plattensandstein-Formation. 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 – unter besonderer Berücksichtigung der möglichen bergbaulichen Einwirkungen (siehe Abschnitt „Bergbau“) – durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Schutz des Grundwassers

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 43 Abs. 1 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 WG unverzüglich dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

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. Drän- oder Quellwasser darf keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

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

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die örtliche Abwassersatzung hingewiesen. Um das fortführende Netz nicht zu überlasten, werden private Regenrückhaltemaßnahmen festgesetzt.

Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen §8a (KSG BW)

Beim Neubau von Nichtwohngebäuden ist auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2022 bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde eingeht oder ab diesem Zeitpunkt im Kenntnissgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingehen. Ausgenommen von dieser Pflicht sind abweichend von § 3 Absatz 4 dieses Gesetzes Gebäude, bei denen der Wohnanteil 5 Prozent der Geschossfläche überschreitet.

Königsfeld,

Fritz Link
Bürgermeister



GEMEINDE KÖNIGSFELD

Schwarzwald-Baar-Kreis

**Örtliche Bauvorschriften
gem. § 74 LBO**

zum

**Bebauungsplan
„Bildstockäcker, 1. Änderung und Erweiterung“**

Satzung

15.12.2021

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

1. Carports und Garagen (§ 74 Abs. 2 LBO BaWü)

- 1.1 Carportanlagen dürfen nur ohne Seitenwände errichtet werden.
- 1.2 Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3 Freistehende Garagen und Carports sind in ihrer Dachform, Dachneigung, Material und Farbe an das Hauptgebäude anpassen.

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 - mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metaldachflächen einfordern.
- 2.3 Firstrichtung:
Die Hauptfirstrichtungen sind im zeichnerischen Teil festgelegt. Abweichungen hiervon sind in jeder Richtung bis 15° zulässig.
- 2.4 Alle Dachflächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50% dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Der maximale Abflußbeiwert wird auf C = 0,5 festgelegt
- 2.5 Dachaufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind bis maximal 2 m über der Dachfläche 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 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.
Eine entsprechende Fachplanung ist im Zuge des Bauantragverfahrens vorzulegen.
- 3.3 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Böschungen als Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu dulden.
- 3.5 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen 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 Drainage:
Drainageleitungen für oberflächennahes Niederschlagswasser dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Grundwasserdrainagen sind grundsätzlich nicht erlaubt.

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. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

8. Entwässerung

Je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche sind für anfallendes Oberflächen- und Dachwasser 5 m³ Rückhaltevolumen (z.B. in Form von Retentionszisternen) zu schaffen. Das Rückhaltevolumen muss durch entsprechende Steuereinrichtungen jederzeit zur Verfügung stehen. Der maximale Drosselabfluß beträgt 2 l/s je 1.000 m² undurchlässiger Grundstücksfläche. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Eine Versickerung wird empfohlen. Für stark beanspruchte Flächen können weitergehende Anforderungen (Vorbehandlung) erforderlich sein.

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

Eine entsprechende Fachplanung ist im Zuge des Bauantragverfahrens vorzulegen.

Eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser ist in Gewerbegebieten gemäß der Niederschlagswasserverordnung nicht möglich. Entsprechende Versickerungsanlagen bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

9. Schlußbestimmung

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

Königsfeld,

Fritz Link
Bürgermeister