KÖNIGSFELD
IM SCHWARZWALD

Schwarzwald-Baar-Kreis

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. 74 LBO

zum

Bebauungsplan „Winterberg West“, Ortsteil Burgberg

Stand: 19. Februar 2020

Bearbeitung:

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch 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)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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)
- laut Planeintrag -

Allgemeines Wohngebiet (WA) - (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO) und die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten nicht störenden Handwerksbetriebe zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)
- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)
- Laut Planeintrag gelten folgende Höhenbegrenzungen -

WH max. = 4,75 m
GH max. = 10,0 m

Als Wandhöhe gilt das senkrechte Maß von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Als Gebäudehöhe gilt das senkrechte Maß von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage (z.B. Dachfirst). Mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Kamin) ist eine geringfügige Überschreitung möglich.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist durch Planeintrag in absoluten Maßen in m. ü. NN. festgesetzt. Die festgesetzte Höhe darf sowohl nach oben wie auch nach unten um jeweils 0,3 m über- beziehungsweise unterschritten werden. Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Fertigfußbodenhöhe.

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

- laut Planeintrag -

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Laut Planeintrag wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt:

= offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- laut Planeintrag -

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

- laut Planeintrag -

Die Stellung der Hauptgebäude ist durch Eintragung der Gebäudehauptlängsrichtung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports (bauliche Anlagen als Schutzdach ohne Wände) sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen und Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.
Vor Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind bis maximal 22,5 m^3 umbautem Raum zulässig.

Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, sofern sie sich der Gesamtanlage der Baugebiete unterordnen.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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

- laut Planeintrag -

Die im Plan eingetragenen Breiten der Verkehrsflächen sind Bruttomaße. Flächen für Verkehrsgrün –v– sind Bestandteil der Verkehrsanlage.

9.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
– Verkehrsberuhigter Bereich – v_1

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – dienen der Erschließung des Plangebietes und sind für die gleichberechtigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubilden.

9.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
– Fuß- und Radweg – v_2

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung –Fuß- und Radweg– sind für die Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer auszubilden.

10. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

In den festgesetzten Bereichen sind Grundstücksein- und / oder -ausfahrten unzulässig.

11. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. Umgrenzung der Flächen zur Ablagerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- laut Planeintrag -

Die im Plan gekennzeichneten Flächen entlang von Verkehrsflächen sind zur Ablagerung von Schnee aus dem öffentlichen Raum bereit zu halten.

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

- laut Planeintrag -

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Abwasserbeseitigung sind Retentionsflächen (Regenrückhaltebecken) für die Abwasserbeseitigung von unbelasteten Regen- und Oberflächenwasser festgesetzt.

14. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- laut Planeintrag -

14.1. Öffentliche Grünfläche ÖG1
Die öffentliche Grünfläche „ÖG1“ wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retention festgesetzt. Versiegelungen, die nicht in Verbindung mit der technischen Ausführung der Retentionsfläche stehen, sind unzulässig. Bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung, wie Bänke und Spielelemente sind zulässig. Die Grünfläche darf nicht zur Grundstückserschließung privater Baugrundstücke überfahren werden.
Ziff. 15.1 Maßnahmenfläche MF ist zu beachten.
Im Rahmen der Bewirtschaftung werden ein bis zwei Schnitte (erster Schnitt frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser – je nach Standort Anfang – Ende Juni) mit Abräumen des Mähguts sowie eine Düngung alle 2 Jahre entsprechend der Bewirtschaftungsempfehlung des Infoblatt Natura 2000 empfohlen. Eine Mulchmahd ist auszuschließen.

14.2. Öffentliche Grünfläche ÖG2
Die öffentliche Grünfläche „ÖG2“ wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Randeingrünung“ festgesetzt. Die Fläche ist mit standortgerechter Einsaat zu begrünen und die Mahd abzuräumen.

14.3. Öffentliche Grünfläche ÖG3
Die öffentliche Grünfläche „ÖG3“ wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Naturschutz FFH-Mähwiese“ festgesetzt. Im Rahmen der Bewirtschaftung werden ein bis zwei Schnitte (erster Schnitt frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser – je nach Standort Anfang – Ende Juni) mit Abräumen des Mähguts sowie eine Düngung alle 2 Jahre entsprechend der Bewirtschaftungsempfehlung des Infoblatt Natura 2000 empfohlen. Eine Mulchmahd ist auszuschließen.

Die Fläche ist von baulichen Anlagen und sonstigen Versiegelungen dauerhaft freizuhalten. Sie darf während der Bauarbeiten sowie durch das Ableitung des Regenwassers nicht beeinträchtigt werden (vgl. 15.1).

14.4. Öffentliche Grünfläche ÖG4
Die öffentliche Grünfläche „ÖG4“ wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Wasserabfluss“ festgesetzt. Die Fläche ist mit stand-

ortgerechter Einsaat zu begrünen und die Mahd abzuräumen; Bestandsgehölze sind zu erhalten. Weitere Festsetzungen vgl. Ziff. 17 „Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“.

15. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a BauGB)

- laut Planeintrag -

15.1. Maßnahmenfläche MF - Retentionsflächen
Auf den mit „MF“ gekennzeichneten Flächen sind Retentionsflächen für die Versickerung, Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers auszubilden. Die Flächen sind naturnah zu gestalten und zu entwickeln. Retentionsflächen sind entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen anzulegen und naturnah auszubilden. Ein Einstau der angrenzenden FFH-Mähwiese muss dauerhaft vermieden werden.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zulässig. Zur Begrünung ist autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum Nr. 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden. Gehölzpflanzungen sind auf die Arten der Artenverwendungsliste (Ziff. VI) begrenzt.

Für Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm, StU > 16 cm in 1,0 m Höhe
Sträucher: Höhe 100-150 cm

15.2. Dacheindeckung
Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

15.3. Herstellung von privaten Stellplätzen und Zufahrten
Flächen für Zufahrten sowie Flächen für private Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

16. Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

16.1. Leitungsrecht
- laut Planeintrag -

Die Leitungsrechte sind durch entsprechend dingliche Sicherungen auf den jeweiligen Grundstücken zu sichern:

LR 1 – Ableitung von Oberflächenwasser im Trennsystem
LR 2 – Ableitung von Schmutzwasser zugunsten der angrenzenden oberliegenden Grundstücke

17. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

- laut Planeintrag -

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Abwehr und Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswasser aus angrenzenden Flächen zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen flüssige und feste Brennstoffe zur Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht verbrannt werden, d. h. sie sind nicht zulässig. Regenerative Energieträger wie Stückholz- und Pelletheizungen sind zulässig.

19. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Allgemein gilt:
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird auf die Arten der Artenverwendungsliste unter Ziff. VI verwiesen. Bei Strauchpflanzungen sind mindestens 70 % der Pflanzen, gemessen an der Stückzahl, aus der Artenverwendungsliste zu wählen. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm, StU > 16 cm in 1 m Höhe
Sträucher: Höhe 100-150 cm

19.1. Anpflanzen von Laubbäumen auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens ein gebietsheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum-Hochstamm als Hausbaum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Mindestabstände zu Leitungen von mind. 2,5 m sind einzuhalten. Das Nachbarrecht BW ist zu beachten.

Für die Pflanzungen gilt folgende Mindestqualität:
Hochstamm, StU > 16 cm in 1,0 m Höhe

Es sind Arten folgender Liste zu verwenden:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Trauben-Kirsche	(Prunus padus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Obstbaum-Hochstämme	(heimische, lokale Kultursorten)

Für die Anpflanzung von weiteren Bäumen sind die Arten der Artenverwendungsliste unter Ziff. VI zu verwenden.
Bei der Pflanzenauswahl soll auf sortenreine Wildsorten möglichst naher Herkunft (autochthones Pflanzenmaterial) geachtet werden.

20. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB i.V.m. § 126 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind die straßenbautechnisch erforderlichen Böschungen eingetragen. Die Böschungsneigungen sind bis zu einer maximalen Neigung von 1: 1,5 herzustellen.
Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und das Verlegen der Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Königsfeld, 13. März 2020

Fritz Link
Bürgermeister

GEMEINDE 2 KÖNIGSFELD IM SCHWARZWALD

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 74 LBO)

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

1.1. Fassadengestaltung

Für die Gestaltung von Wandoberflächen der Gebäude und Garagen sind als Hauptmaterial zu verwenden:

- Verputzte Oberflächen
- Holzverschalungen

Zur Akzentuierung von untergeordneten Bauteilen sind zudem Fassadenelemente (Bauplatten) zulässig.

Grelle und fluoreszierende Materialien und Farbtöne sind nicht zulässig. Verputzte Oberflächen sind in gedeckten Farbtönen auszuführen. Die Holzfassade darf unbehandelt oder mit Anstrich in gedeckten Farbtönen ausgeführt werden.

1.2. Dachform, Dachneigung
– laut Planeintrag –

Für die Dachform und –neigung gilt:

SD	=	Satteldach	DN = Dachneigung = 35° - 40°
WD	=	Walmdach	DN = Dachneigung = 35° - 40°

Je Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen.
Zwerchhäuser (Gegengiebel, Wiederkehr) sind bis zu einer Breite von $^1/_2$ der Länge der Gebäudelängsseite zulässig.

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

1.3. Dacheindeckung

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

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Flachdächer bis 5° bei Nebengebäuden sind zu begrünen, bei begrünten Dächern sind wasserspeichernde Dränbahnen mit einer Speicherkapazität > 7 Liter/m^2 einzubauen.

1.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

Dachaufbauten müssen senkrecht beziehungsweise parallel zur Außenwand des darunter liegenden Geschosses, 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.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.5. Außenwandmaterialien und -farben

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

1.6. Gestaltung von Nebenanlagen

Den Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolen oder in die Grundstückseinfriedungen zu integrieren. Sie sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Sicht abzuschirmen. Ihre Türen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen. Es ist ein Mindestabstand zum öffentlichen Verkehrsraum von 1,0 m einzuhalten.

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 beträgt 0,5 m^2.

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 sind unzulässig.

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 Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind durchgängig freiraumplanerisch / gärtnerisch bzw. gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote Kap. II, Ziffer 19) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Das Anlegen von Schottergärten oder Steinöden, deren Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, ist nicht zulässig. Klassische Steingärten, die eine Bepflanzung mit Steingartenplanzungen aufweisen und wasserdurchlässig sind, sind davon nicht betroffen. Die nicht überbauten Flächen sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen freizuhalten.
Die Flächen für Wege, Zufahrten und Stellplätze, die der inneren Erschließung dienen sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen und mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z. B. wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster, Schotterrasen, usw.) incl. wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen.

3.2. Stützmauern, Böschungen und Aufschüttungen

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden an Grundstücksgrenzen, sind unabhängig von ihrem Abstand zur Grenze, als Natursteinmauern, Trockenmauern, Gabionen o. ä. auszuführen.

Böschungen sind bis zu einer maximalen Neigung von 1 : 1,5 zulässig.

3.3. Abgrabungen

Gegenüber dem natürlichen Gelände sind Abgrabungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur auf $^1/_3$ der Länge der gesamten Außenwandlänge eines Gebäudes (Summe der Außenwände) zulässig.

3.4. Einfriedungen

Höhe von Einfriedungen
Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Art der Einfriedungen
Einfriedungen sind in Form von Hecken-, Holz- und Drahtzäunen zulässig. Holz- und Drahtzäune dürfen einen maximalen Schließungsgrad von 50 % haben.

Gestaltung der Einfriedungen
Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind Holz- und Drahtzäune vorgelagert durch lebende Hecken einzugrünen.

Für Einfriedungen mit Hecken sollen möglichst gebietsheimische Arten verwendet werden (z.B. Hainbuche, Weißdorn), zumindest jedoch Laubgehölze (u. a. Liguster). Einfriedungen mit Thuja oder anderen Koniferen sind nicht zulässig. Die Verwendung von Nadelgehölzen für die Einfriedung der Baugrundstücke ist ebenfalls nicht zulässig.

Standort der Einfriedungen
Mit Einfriedungen und Bepflanzungen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten (Schneeablagerung).
Zu angrenzenden Wirtschaftswegen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

4. Rundfunk- und Fernsehanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

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

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

6. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO die Stellplatzverpflichtung für Wohneinheiten (§ 37 Abs. 1 LBO) auf zwei Stellplätze erhöht. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zur Äußeren Gestaltung Ziffer 1 und Gestaltung der unbebauten Flächen Ziffer 3 zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld gemäß § 75 Abs. 4 belegt werden.

Königsfeld, ...

Fritz Link
Bürgermeister

IV. Nachrichtliche Darstellungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Naturpark

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Südschwarzwald“.

2. Gesetzlich geschütztes Biotop

Das Plangebiet wird von der gesetzlich geschützten Biotopfläche „Nasswiese westlich Winterberg“ (Biotopnummer: 178163265111), geschützt nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW, tangiert.

Das Biotop darf im Zuge der Erschließungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und ist in seiner Wertigkeit zu erhalten; der Zustand des Biotops darf sich nicht verschlechtern.

3. FFH-Mähwiesen

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die FFH-Mähwiese „Magerwiese Burgberg“ (Oberhang, Mähwiesen-Nr. 6510800046037657). Dabei handelt es sich um den nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) geschützten Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“. Die FFH-Mähwiese darf während der Erschließung -/Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet von der FFH-Mähwiese „“, Mähwiesen-Nr. 6510800046037657 und der FFH-Mähwiese „“, Mähwiesen-Nr. 6510800046037658 tangiert.

Die FFH-Mähwiesen dürfen im Zuge der Erschießungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und sind in ihrer Wertigkeit zu erhalten; sie dürfen sich in ihrem Zustand nicht verschlechtern.

V. Hinweise

1. Belange des Artenschutzes

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. CEF – Maßnahmen (vorgezogene Maßnahme) umzusetzen:

1.1. CEF-Maßnahme. Anbringen von künstlichen Quartieren für Fledermäuse

Als Ausgleich für den Verlust von zwei potenziellen Fledermausquartieren sind unter Berücksichtigung einer Risikostreuung 4 Fledermaushöhlenkästen als vorgezogene Maßnahmen innerhalb des Plangebietes oder seiner Umgebung fachgerecht zu verhängen und ihre Funktionsfähigkeit dauerhaft zu erhalten. Die Quartiere können an Bäumen oder Gebäuden befestigt werden, sie müssen allerdings einen Mindestabstand von 50 m zueinander aufweisen. Sie sind ab einer Höhe von 3,0 m zu verhängen. Ein freier An- und Abflug muss dauerhaft gewährleistet sein. Die Quartiere dürfen nicht in Windschneisen verhängt werden. Die bevorzugte Ausrichtung des Einfluglochs ist in Richtung Südost. Die Quartiere sind fest zu montieren, sodass sie sich im Wind nicht mitbewegen.

1.2. CEF-Maßnahme. Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Haussperlinge

Zwei Sperlingskästen sind innerhalb oder in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes als vorgezogene Maßnahme fachgerecht zu verhängen und ihre Funktionsfähigkeit dauerhaft zu erhalten. Die Nisthilfen sind in benachbarten Bäumen in 2 – 3 m Höhe über dem Boden zu montieren. Die Nisthilfen sind sicher vor anderen Tieren (z. B. Katzen) anzubringen, sodass diese sich nicht direkt unterhalb, oder oberhalb einem Seitenast befinden. Die Ausrichtung des Einfluglochs hat südlich oder östlich zu erfolgen. Der freie An- und Abflug für Vögel muss bei allen Nisthilfen dauerhaft gewährleistet sein.

1.3. Apfelbaum mit Kleinsäugernest

Der Apfelbaum innerhalb der Fläche ÖG4 (Flst.-Nr. 62) ist zu erhalten. Wenn dies aus technischen Gründen zur Umsetzung der Entwässerungsmulde im Bereich ÖG4 nicht möglich ist, sind vertiefende Untersuchungen und gegebenenfalls artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Die können sich wie folgt darstellen: versetzen des Apfelbaumes inklusive Wurzelballen und / oder ggf. Verhängen von entsprechenden Ersatzquartieren.

1.4. Schutz der Obstbaum-Bestände auf dem Flurstück 62

Süd-Östlich des Geltungsbereichs, befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück-Nrn. 62 Obstbaumbestände. Diese dürfen während der Bauarbeiten (z. B. im Zuge der Herstellung der Entwässerungsmulde im Bereich ÖG 4) nicht beschädigt werden. Zur Vermeidung von Be-

einträchtigungen sind die Schutzregelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen) zu berücksichtigen.

1.5. Fäll-, Rodungs- und Abrissarbeiten

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen sowie der Abriss von Gebäuden ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Grundlage ist und weitere Hinweise enthält das Artenschutzrechtliche Fachgutachten vom 05. August 2019, ergänzt am 07.02.2020, Büro Gfrörer)

2. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Es ist insektenfreundliche Außenbeleuchtung (LED- oder Natriumdampfhochdrucklampen mit langwelligem gelblichem Lichtspektrum).) zu installieren und die Abstrahlung der Beleuchtung in den Landschaftsraum ist zu vermeiden.

3. Maßnahmen gegen Vogelschlag

An großflächigen Glasfassaden und Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen. Als pdf-Datei zu erhalten unter www.vogelglas.info (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

4. Denkmalschutz / Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DschG diese einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.
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).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

5. Bodenschutz

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.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosen Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist 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. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen. Erdarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren von Kulturboden unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm^2) befahren werden.

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 – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

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 eingehalten. 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 einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plan-

gebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – mitzuteilen.

6. Erdmassenausgleichkonzept

Ein Konzept zum Erdmassenausgleich ist im Zuge des Bauantrags durch den Bauherren vorzulegen.

7. Bodenbelastungen

Im Bereich des Plangebiets sind uns 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.

8. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Buntsandsteins (Plattensandstein-Formation, Kristallsandstein-Subformation der Vogesensandstein-Formation). 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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9. Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v. a. § 49 WHG i.V. m. § 43 WG) sind zu beachten.

Aufgrund der vorliegenden hydrogeologichen Situation (hoher Grundwasserstand) ist insbesondere auf die folgende Bestimmung zu achten:
Drän- und Quellwasser darf nicht in das Kanalsystem eingeleitet 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.

9.1. Erschließen von Grundwasser

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Wassergesetz Baden-Württemberg der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt 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.

10. Beseitigung von Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen Flächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, sind soweit möglich über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht auf dem Grundstück zu versickern.

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 Umwelt, Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

11. Wild abfließendes Niederschlagswasser bzw. Grundwasser

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).

12. Retentionszisternen

Es wird empfohlen zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses das anfallende Dachflächenwasser in Retentionszisternen zurückzuhalten, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel).

13. Ökologische Empfehlungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig sowie ausdrücklich erwünscht. Eine Energieberatung wird ebenso ausdrücklich empfohlen (vgl. Link zur Energieagentur Schwarzwald-Baar-Kreis: https://www.lrasbk.de/Unsere-Themen/Natur-Umwelt/index.php?La=1&object=tx,2961.10042.1&kat=&kuo=2&sub=0).

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

Es wird empfohlen, Fassaden zu begrünen.

14. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge ist zur Reduktion des CO_2 Ausstoßes der Einsatz regenerativer Energieträger zur Gebäudeheizung und Brauchwassererwärmung erwünscht.

15. Versorgungsleitungen

15.1. Gas-Ortsnetz
Das Plangebiet ist mit einer Gas-Ortsnetzleitung erschlossen. Bei der Ausschreibung der Tiefbauarbeiten sind die entsprechenden Tiefbaulose für die Grabarbeiten zu berücksichtigen.

Bei der Planung soll ein Leerrohr für den Anschluss an das Glasfasernetz vorgesehen werden, damit ein LWL-Anschluss möglich ist.

15.2. Allgemeine Leistungserhebung
Innerhalb des Geltungsbereichs können Bestandsleitungen vorliegen; vor Erschließungs- oder sonstigen Bauarbeiten besteht Erkundungspflicht bei den Leitungsträgern.

Stand:
Stuttgart, den 19. Februar 2020
Wick + Partner

VI. 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.

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

Laubbäume

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

...sowie heimische Obstbaumsorten

Sträucher

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