

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

### **ORTSRAND SÜD**

#### **1. Änderung und Erweiterung**

- |  |
|--|
| <p>A - Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>B - Örtliche Bauvorschriften</p> <p>C - Hinweise / Empfehlungen</p> |
|--|

*Stand: 15.12.2021 -Satzungsbeschluss-*

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	3
	2.2 Höhe der baulichen Anlagen .....	4
<b>3</b>	<b>Bauweise</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>4</b>
	6.1 Straßenverkehrsflächen .....	4
<b>7</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b> .....	<b>4</b>
	7.1 Umspannstation .....	4
<b>8</b>	<b>Versorgungsleitungen / mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> .....	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Grünflächen</b> .....	<b>5</b>
<b>10</b>	<b>Anpflanzen / Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> .....	<b>5</b>
	10.1 Erhaltung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße .....	5
	10.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am östlichen Gebietsrand .....	5
	10.3 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken .....	5
<b>11</b>	<b>Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>6</b>
	11.1 Dachbegrünung, Solarenergienutzung .....	6
	11.2 Gestaltung von Oberflächenbelägen .....	6
	11.3 CEF- / FCF- Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	6
<b>12</b>	<b>Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen</b> .....	<b>8</b>
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Äussere Gestaltung baulicher Anlagen</b> .....	<b>9</b>
	1.1 Dachform und Dachneigung .....	9
	1.2 Dachbegrünung, Solarenergienutzung .....	9
<b>2</b>	<b>Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Einfriedungen</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser</b> .....	<b>10</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>11</b>
<b>1</b>	<b>Gewässerrandstreifen</b> .....	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen (Artenschutz)</b> .....	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Artenschutz „Biber“</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Archäologische Denkmalpflege</b> .....	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Wasserschutz</b> .....	<b>12</b>
	5.1 Wasserschutzgebiet Ottebrunnen .....	12
	5.2 Niederschlagswasser metallischer Dachflächen .....	12
	5.3 Regenwassernutzung .....	13
<b>6</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Starkregen- und Hochwasserschutz</b> .....	<b>14</b>
	7.1 Starkregenrisikomanagement (SRRM) .....	14
	7.2 Hörnlebach .....	15
<b>8</b>	<b>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten</b> .....	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Geotechnik</b> .....	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>DIN-Vorschriften und sonstige Fachplanungen</b> .....	<b>16</b>

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Planungsrechtlichen Festsetzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsrand Süd – 1. Änderung und Erweiterung“ überschneidet eine Teilfläche des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ortsrand Süd“ mit Rechtskraft vom 22.10.2004.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Ortsrand Süd – 1. Änderung und Erweiterung“ wird der Bebauungsplan „Ortsrand Süd“ im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt und durch die neue Satzung ersetzt.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

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

### 1 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF „SCHULE“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche dient der Nutzung als Schulgelände. Zulässig sind Schulgebäude einschließlich Schulsporthallen und sonstige schulergänzende Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen.

Daneben sind auch außerschulische Nutzungen zu sonstigen Bildungs-, sozialen-, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

### 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für die Gemeinbedarfsflächen wird entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

**2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im gesamten Planungsgebiet auf 763,50 m über NormalNull (NN) begrenzt.

Maßgeblich ist die Oberkante des Dachfirstes bzw. der oberste Punkt der Dachhaut oder der Attika.

Technisch bedingte Aufbauten dürfen die festgesetzte Höhe auf maximal 10 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 2,00 m überschreiten.

**3 BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäudeformen ist nicht begrenzt.

**4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

**5 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6 VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**6.1 Straßenverkehrsflächen**

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

**7 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

**7.1 Umspannstation**

Entsprechend der Plandarstellung wird die Fläche der bestehenden Umspannstation planungsrechtlich gesichert.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**8 VERSORGUNGSLEITUNGEN / MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 13 und 21 BauGB)

Zur Sicherung der bestehenden und neu geplanten Versorgungsleitungen und -trassen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten.

Innerhalb der bezeichneten Flächen sind Hoch- und Tiefbauarbeiten oder sonstige Nutzungen wie Bepflanzungen nur bedingt und nur mit Zustimmung der jeweiligen Versorgungsträger zulässig.

Entsprechend der Plandarstellung sind festgesetzt:

**LR-1:** Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Königsfeld zur Führung, Betrieb und Unterhaltung des bestehenden Ortskanals DN 1000. Eine Überbauung des Kanals kann ausnahmsweise im Einvernehmen und nach detaillierter Klärung mit der Gemeinde Königsfeld als Berechtigte zugelassen werden.

**LR-2:** Leitungsrecht zu Gunsten der ED Netze GmbH zur Führung, Betrieb und Unterhaltung der bestehenden und neu geplanten Versorgungsleitungen und – trassen.

**LR-3:** Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Königsfeld zur Führung, Betrieb und Unterhaltung bestehender Entwässerungsleitungen.

**9 GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil ist der östliche Randbereich des Schulgeländes als Grünfläche anzulegen bzw. zu erhalten.

Die Flächen sind einsprechend der jeweils zugewiesenen Pflanzbindung zu unterhalten.

**10 ANPFLANZEN / ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**10.1 Erhaltung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

**10.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am östlichen Gebietsrand**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind die bestehenden Bäume, Gehölze und sonstigen Vegetationsstrukturen im Gewässerrandbereich des Hörnlebachs zu erhalten und nach Vorgabe der gesetzlichen Gewässerrandstreifen-Regelung (§ 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG) zu nutzen und zu unterhalten (siehe auch Kapitel C: Gewässerrandstreifen).

**10.3 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken**

Pro angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein groß- oder mittelkroniger, standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Pflanzqualität: Hochstamm 3x v m.B., StU 14-16 cm (bzw. Hochstamm 2xv oB, StU 12-14 cm bei Obstbäumen). Die Bäume sind mind. mittels Zweipflock zu befestigen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

**11 FLÄCHEN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**11.1 Dachbegrünung, Solarenergienutzung**

Dachflächen bis zu einer Neigung von 15 Grad sind fachgerecht zumindest extensiv zu begrünen, sofern keine Anlagen zur Nutzung der Solarenergie installiert werden (Photovoltaik oder thermische Solaranlagen).

**11.2 Gestaltung von Oberflächenbelägen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) sind zu beachten. Daher sind in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Ottebrunnen“ für Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc. folgende Beläge zulässig:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Wasserundurchlässige Beläge
- DIBt.-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralöhlhaltiger Niederschlagsabflüsse
- Für andere wasserdurchlässige Beläge wie beispielsweise Schotterbeläge, Pflaster mit nicht bewachsenen, durchlässigen Fugen oder poröse Beläge gelten strengere Anforderungen an den Untergrund (siehe o.g. Arbeitshilfe).

Des Weiteren sind folgende Auflagen zu beachten:

- Wasserdurchlässige Beläge sind nur auf solchen Flächen zulässig, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.
- Der Entwässerung von oben genannten Flächen in angrenzende Grünflächen kann zugestimmt werden, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) erfolgt.

**11.3 CEF- / FCF- Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

**11.3.1 Biotop – Ausgleich**

Der Verlust einer Teilfläche des geschützten Offenlandbiotops (Biotopnr.: 1-7816-326-0606, Hörnlebach-Niederung E Gewerbegebiet Mönchweilerstraße) ist 1:1 auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt planintern in der direkten Umgebung des Eingriffsortes. Zwischen Nutzgebäuden der Zinzendorfschule und Rotwaldbach befinden sich etwa 45 m nördlich der aktuellen Biotopgrenze derzeit Grünflächen sowie Altbaumbestände, die als Ausgleichsflächen herangezogen werden.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Materiallager und Baustelleneinrichtungsflächen dürfen nicht im Bereich vorhandener Schutzgüter eingerichtet werden. Die geschützten Landschaftsbestandteile sind durch Abmarkung mit Flatterband vor Befahrung und Betreten zu schützen. Dies gilt u.a. für die Bereich des sich im Plangebiet befindenden geschützten Biotops, welche nicht vom Vorhaben überplant werden.

### 11.3.2 Beschränkung der Rodungszeiträume

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

### 11.3.3 Anbringung von Nisthöhlen für Vögel

Als vorgezogenen Ausgleich für wegfallenden Brutplätze von Höhlenbrütern sind sechs Nisthöhlen mit einem Fluglochdurchmesser von 26 mm, drei Nisthöhlen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm, sowie drei Baumläuferkästen im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung zu verhängen.

### 11.3.4 Maßnahmen gegen Vogelschlag

Zur Verminderung von erhöhtem Vogelschlag, sind bei großflächigen Verglasungen wirksame Maßnahmen gegen Vogelschlag umzusetzen. Diese sind unter anderem der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizer Vogelwarte zu entnehmen ([www.vogelwarte.ch/de](http://www.vogelwarte.ch/de)).

### 11.3.5 Anbringung Fledermausflachkasten

Zum Ausgleich wegfallender potenzieller Spaltenquartiere an Gehölzen für Fledermäuse ist ein Ausgleich in Form eines Fledermausflachkastens zu erbringen. Ein geeigneter Standort ist an der Hausmeisterei. Das Spaltenquartier sollte mindestens 30 cm hoch und mindestens 1 m breit sein.

### 11.3.6 Amphibienschutz

Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Amphibien wird eine Vergrämung im betroffenen Bereich notwendig. Die Überschwemmungsbereiche des Feuchtgebüsches sind mit Erde aufzufüllen. Die Maßnahme ist im Herbst nach Beendigung der Laich- und Entwicklungszeit und vor Beginn der Winterruhe (im September) durchzuführen. Vor der Auffüllung ist der Bereich durch einen Fachgutachter nach Amphibien abzusuchen und die betroffenen Tiere in angrenzende und nicht beanspruchte Habitate zu verbringen. Der Bereich entlang der Baugebietsgrenze ist mit einem Amphibienschutzzaun abzugrenzen, sodass keine Amphibien während der Bauphase aus den angrenzenden Au- und Staugewässern einwandern. Vor dem Beginn der Vergrämungsmaßnahme bzw. zeitgleich ist der neue Auwaldstreifen nördlich des Biotops entlang des Hörnlebachs herzurichten, sodass hier neue besiedelbare Lebensräume für Amphibien entstehen.

### 11.3.7 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere Vögel, Fledermäuse und nachtaktive Insekten) sind zu minimieren. Es sind Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Dies umfasst insbesondere folgende Aspekte, die im Einzelfall sinngemäß anzuwenden sind:

- Es ist darauf zu achten, dass Licht der Beleuchtungsanlagen nicht ins Biotop und den angrenzenden Gehölzbeständen ausgestrahlt wird
- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen
- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

## 12 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHALLIMMISSIONEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der westlich auf Flst. Nr. 72/1 angrenzenden Wohnnutzung vor verkehrlichen und gewerblichen Lärmeinwirkungen im Zusammenhang mit dem südlich gelegenen Lebensmittelmarkt, wird entlang der Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag eine 1,80 m bis 2,20 m hohe Schallschutzwand festgesetzt.

*Hinweis: Damit erfolgt eine Übernahme der bereits geltenden Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsrand-Süd“.*

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Für die Örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich.

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften „Ortsrand Süd – 1. Änderung und Erweiterung“ überschneidet eine Teilfläche der bisher rechtsverbindlichen Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsrand Süd“ mit Rechtskraft vom 22.10.2004.

Mit Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften „Ortsrand Süd – 1. Änderung und Erweiterung“ wird die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften „Ortsrand Süd“ im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt und durch die neue Satzung ersetzt.

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

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

## **1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0° und 15°.

### **1.2 Dachbegrünung, Solarenergienutzung**

Dachflächen bis zu einer Neigung von 15 Grad sind fachgerecht und zumindest extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu begrünen, sofern keine Anlagen zur Nutzung der Solarenergie installiert werden (Photovoltaik oder thermische Solaranlagen).

Solar- und /oder Photovoltaikanlagen sind bis maximal 0,50 m über die Dachhaut zulässig und dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe von 763,50 m ü. NN nicht überschreiten.

## **2 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf den Grundstücken sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden, durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

## **3 BEGRÜNUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, mit Ausnahmen der betrieblich erforderlichen, befestigten Nutzflächen, gärtnerisch als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**4 EINFRIEDUNGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu 2,00 m Höhe sowie Hecken und Strauchgruppen zulässig. Die Zäune müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen, Mauern sowie standortfremden Sträuchern und Heckenpflanzen, wie Thujen und Zypressen.

**5 ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser getrennt zu erfassen und über ein internes Regenwassersystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Anlagen zu puffern und verzögert in den Hörnlebach abzuleiten.

Die Entwässerungseinrichtungen sind für die konkreten Bauvorhaben unter Berücksichtigung der maßgeblichen Fachvorgaben (z.B. „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ - LUBW, 2006) anzulegen und ausreichend zu bemessen.

Da in dem Hörnlebach nach dem geltenden Regelwerk bereits im Bestand hydraulischer Stress besteht, ist die Anforderung seitens der Wasserwirtschaft, dass nicht mehr Wasser als bisher abgeleitet werden darf (bei einem  $qr_{15,2}$ ). Eine Rückhaltung ist entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A117 auf ein fünfjähriges Regenereignis auszulegen ( $n=0,2$  1/a).

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen unter Angabe der Ableitungsmengen und Einleitungsstellen darzustellen und zu beantragen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## **C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1 GEWÄSSERRANDSTREIFEN**

*Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB*

Der Gewässerrandstreifen entlang des Hörnlebaches ist im Bebauungsplan dargestellt.

Auf die wasserrechtlichen Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG wird hingewiesen. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

1. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
3. das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
4. das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
5. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
6. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
7. in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und
8. in einem Bereich von fünf Metern die Nutzung als Ackerland ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

### **2 RODUNGSZEITRÄUME VON BÄUMEN UND GEHÖLZEN (ARTENSCHUTZ)**

Notwendige Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz wird diesbezüglich verwiesen:

*Es ist verboten, Bäume, (...) Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.*

### **3 ARTENSCHUTZ „BIBER“**

Wie die Fläche vor Beginn der Baumaßnahmen durch den Biber genutzt wird, kann erst zu gegebenem Zeitpunkt abschließend beurteilt werden.

Hierzu ist vor dem Eingriff in das Biotop ein Termin mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. mit der Biberbeauftragten zu vereinbaren, um die weitere Vorgehensweise vor Beginn der Baumaßnahmen abzustimmen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

#### 4 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### 5 WASSERSCHUTZ

##### 5.1 Wasserschutzgebiet Ottebrunnen

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone III des **Wasserschutzgebietes „Ottebrunnen“** der Gemeinde Königfeld. Die Bestimmungen der Schutzgebiets-Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom 25. Okt. 1985 sowie die für Wasserschutzgebiete allgemein geltenden Bestimmungen und Rechtsvorschriften (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

*Hinweis des Amtes für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz:*

Wir weisen darauf hin, dass in Wasserschutzgebieten erhöhte Anforderungen an Bau, Betrieb und Unterhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen gestellt werden (siehe Arbeitsblatt DWA-A 142).

Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragender wasserrechtlicher Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim AUWB einzureichen. Wir empfehlen grundsätzlich, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem AUWB abzustimmen.

Geothermie im Wasserschutzgebiet: Wir weisen darauf hin, dass ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes „Ottebrunnen“ nicht genehmigungsfähig ist. Der Einbau von Erdwärmekollektoren bedarf einer Einzelfallprüfung und ist beim Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

##### 5.2 Niederschlagswasser metallischer Dachflächen

*Hinweis des Amtes für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz:*

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

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metalldachflächen einfordern.

### 5.3 Regenwassernutzung

*Hinweis des Amts für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz:*

Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf.

Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel).

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

## 6 BODENSCHUTZ

### Umgang mit Bodenmaterial

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

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten. Erdarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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

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

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

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

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

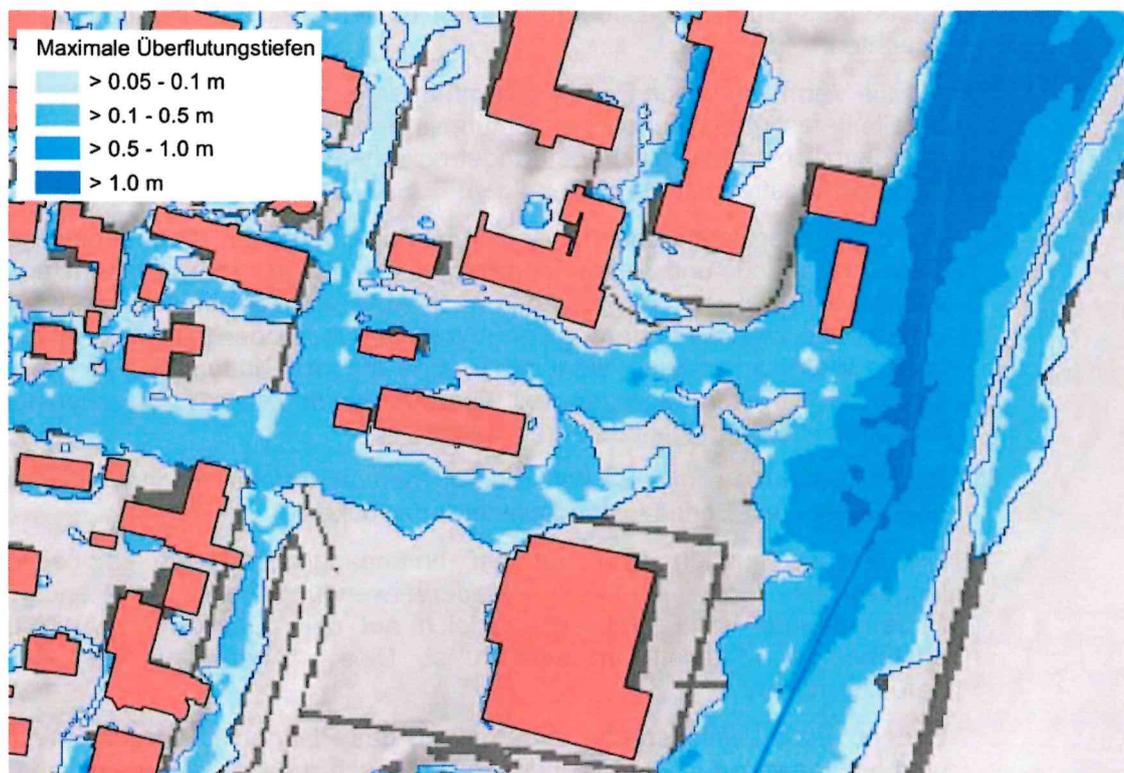
Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

## 7 STARKREGEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ

### 7.1 Starkregenrisikomanagement (SRRM)

Entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird auf die Hochwassergefährdung innerhalb des Plangebietes und die Notwendigkeit besonderer baulicher Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser hingewiesen.

Nach dem vorliegenden Starkregenrisikomanagement (SRRM) der Gemeinde Königfeld liegt das Baugebiet im Bereich einer Starkregenabflussbahn. Das Starkregenrisikomanagement (SRRM) kann bei der Gemeinde eingesehen werden.



Starkregengefahrenkarte für außergewöhnliche Ereignisse (vergleichbar 100-jährlich) aus dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Königfeld (BIT Ingenieure)

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt die grundsätzliche Verpflichtung für die jeweiligen Bauherren und Eigentümer „im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ (§ 5 Abs. 2 WHG).

Im Zuge der Bauvorhaben ist unbedingt darauf zu achten, dem Oberflächenabfluss durch eine geeignete Anordnung der Gebäude, Gestaltung der Freiflächen, bauliche Vorkehrungen (z.B. Leitstrukturen) und Sicherungsmaßnahmen Rechnung zu tragen, sodass der Starkregenabfluss auch mit den geplanten baulichen Änderungen weiterhin dem Bach zuströmen kann.

Es wird empfohlen die Hochwasserrisiken durch eine hochwasserangepasste Bauweise zu reduzieren und Gebäude, insbesondere Untergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können und ggfs. Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten usw.) ausreichend erhöht über Gelände anzulegen sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) ggfs. als dichte Wanne vorzusehen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ist auf der Grundlage des Starkregenrisikomanagementkonzeptes der Gemeinde Königsfeld ein konkretes Handlungskonzept zu erarbeiten.

### 7.2 Hörnlebach

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft der Hörnlebach. Aufgrund der Gewässernähe kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im östlichen Bereich des Plangebietes zu Überschwemmungsereignissen kommen kann.

Auf die gesetzliche Verpflichtung zur Schadensreduktion nach § 5 Abs. 2 WHG und zur Eigenvorsorge wird hingewiesen. Zur Minimierung der Gefährdungen werden hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen empfohlen. Als Basisvorsorge wird empfohlen, Gebäude, insbesondere Untergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können und ggfs. Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten usw.) ausreichend erhöht über Gelände anzulegen sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) ggfs. als dichte Wanne vorzusehen.

#### **Überschwemmungsgebiet HQ-100**

Zur Prüfung, ob und in welchem Maße die geplante Entwicklung des Gebiets in ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ-100) eingreift, wird die Gemeinde im weiteren Verfahren eine Wasserspiegellagenberechnung für das hundertjährige Hochwasser (HQ100) durch ein Fachbüro durchführen zu lassen (vereinfachte Betrachtung unter Zugrundelegung der Datenbasis aus dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde).

Sollte sich die Betroffenheit eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets bestätigen, wird eine wasserrechtliche Ausnahme gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt.

### 8 GEFÄHRVERDÄCHTIGE FLÄCHEN UND ALTLASTEN

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

### 9 GEOTECHNIK

*Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:*

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Plattensandstein-Formation. Diese wird teilweise von quartären

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Lockergesteinen (Auensand, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

## **10 DIN-VORSCHRIFTEN UND SONSTIGE FACHPLANUNGEN**

DIN-Vorschriften und sonstige Fachplanungen, auf die in Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften Bezug genommen wird, können bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereit liegt, eingesehen werden.