KÖNIGSFELD
IM SCHWARZWALD

Schwarzwald-Baar-Kreis

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

im Geltungsbereich der

4. Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet“

Stand: 01.12./15.12.2021

Bearbeitung:

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) 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 01. August 2019

Allgemeine Angaben

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 -

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Die allgemein zulässige Nutzung Abs. 2 Nr. 2 BauGB (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ist gemäß § 1 (5) allgemein zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 (Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandsteil des Bebauungsplans.

1.2 Sondergebiet Kur – S_{Kur} (Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen mit grundsätzlich wechselnden Belegungen, für Kurzwecke, des Gesundheitswesens und des Beherbergungsgewerbes zulässig.
Zulässig sind ferner Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Zusammenhang mit obigen Nutzungen.
Alle anderen in der BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig. Bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung ist das Sondergebiet wie ein Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) zu behandeln.

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

– laut Planeintrag –

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)
– laut Planeintrag als Höchstmaß –

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)
– laut Planeintrag als Mindest- bzw. Höchstwert –

2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17, 20 BauNVO)
– laut Planeintrag als Höchstmaß –

2.4 Maximale Gebäudehöhe (GH) (§§ 16, 18 BauNVO)
– laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch den höchsten Punkt der baulichen Anlage, gemessen lotrecht zur tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Gebäudehöhe darf das laut Planeintrag festgesetzte Maß ggf. unter Ausnutzung der Abweichungen nach 2.5 nicht überschreiten.

2.5 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die angegebene EFH bezieht sich auf die Eingangsebene. Von der eingetragenen EFH in Metern über NN ist eine Abweichung nach unten von 0,30 m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- laut Planeintrag -

3.1 WA

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichende Bauweise = wie offene Bauweise, es sind für Gesamtbaukörper Gebäudelängen bis maximal 30 m zulässig.

3.2 S_{Kur}

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichende Bauweise = wie offene Bauweise, es sind für Gesamtbaukörper Gebäudelängen bis zu 38 m zulässig. Ausnahmsweise sind auch Gebäudelängen über 38 m zulässig, wenn sie der äußeren Gestalt bzw. Gliederung nach Ziffer 1.5 Örtliche Bauvorschriften entsprechen.

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

- Baugrenzen laut Planeintrag -

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im Lageplan bestimmt.

4.2 Innerhalb der Baugrenze Tr sind ausschließlich erdgeschossige Terrassenflächen zulässig. Auf das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg § 4 „Abstand von ausblickgewährenden Anlagen“ wird verwiesen.

5. Flächen für Nebenanlagen, offene Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

5.3 Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

5.4 Offene Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Fläche -St- zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Innerhalb der festgesetzten Fläche -St1- (Südrand an der Hermann-Voland-Straße) sind maximal 3 Stellplätze zulässig, davon ist mindestens 1 Stellplatz für Menschen mit Mobilitätseinschränkung (Behindertenparkplatz) herzustellen. Die nicht für Stellplätze und zur Erschließung genutzte Fläche ist entsprechend den Vorgaben der Ziffer IV 3.1 gärtnerisch anzulegen (Vorgartenzone).

5.5 Auf den Flächen -St- sind auch Vorfahrten zulässig.

5.6 In den Sondergebieten S_{Kur} sind die ordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Über den ordnungsrechtlich notwendigen Bedarf hinaus sind Stellplätze in der Tiefgarage (TG) oder als offene Stellplätze (St) ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen, in -St1- in beschränktem Umfang nach 5.4, zulässig.

5.7 Tiefgaragen sind unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der Baugebiete zulässig. Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind mit mindestens 0,40 m Erdüberdeckung auszuführen.

6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzungen über 0,60 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Verkehrsgrün - laut Planeintrag - (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich– sind Mischverkehrsflächen für die gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer.
Flächen für Verkehrsgrün sind Teil der Verkehrsanlage; sie sind nicht überfahrbar.

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

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen flüssige und feste Brennstoffe zur Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht verbrannt werden.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Ableitung von Niederschlagswasser

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.
Bei gewerblicher Nutzung besteht für die dezentrale Niederschlagsbewirtschaftung Erlaubnispflicht (NiederschlagswasserVO). Die in der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Königsfeld-Ottebrunnen festgesetzten Bestimmungen für die Zone III sind einzuhalten.

10.2 Hausdrainagen

Hausdrainagen dürfen nicht an die Schmutzwasser- und Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

10.3 Fäll- und Abbrucharbeiten

Der Abbruch von Gebäuden und die Fällung von Bäumen ist zwischen 01. März und 31. Oktober zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unzulässig.
Sind Abbruch- oder Fällarbeiten innerhalb dieser Zeit unvermeidbar, ist eine artenschutzfachliche Prüfung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

10. 4 Außenmaterial

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmungen von Schwermetallen erfolgen. Unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer und Zink sind daher als Außenmaterial, insbesondere als Dachflächenmaterial, zu vermeiden. Ansonsten ist das abfließende Wasser zu behandeln. Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei dürfen ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

11. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 Allgemeines Pflanzgebot

Je 250 m² überbaute Grundstücksfläche ist mind. ein Baum II. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.2 Verwendung von Gehölzen

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.[1] Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

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 Traubenkirsche	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

[1] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

Laubbäume II. Ordnung

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Hainbuche	Carpinus betulus	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	II. Ordnung
Zitterpappel	Populus tremula	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	Prunus avium	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	II. Ordnung
Sal-Weide	Salix caprea	II. Ordnung
Fahl-Weide	Salix rubens	II. Ordnung
Korb-Weide	Salix viminalis	II. 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

Königsfeld, den 15. Dezember 2021

Fritz Link
Bürgermeister

GEMEINDE KÖNIGSFELD IM SCHWARZWALD

III. Hinweise

1. Kurgebiet

Der Bebauungsplan „Kurgebiet“, rechtsgültig seit dem 19.12.2008, überplant zentrale Bereiche der Gemeinde, die für den Heilklimatischen Kurort und Kneippkurort Königsfeld wesentliche Funktionen umfassen. Insoweit sind das Haus des Gastes und der Kurpark sowie verschiedene Klinik-, Gesundheits- und Fremdenverkehrseinrichtungen zu nennen. Die heutige bauliche und freiräumliche Situation wirkt ortsbildprägend.
Bei der Entwicklung des Gebietes ist eine bauliche, gestalterische und funktionale Einfügung sicher zu stellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine Polizeiliche Umweltschutzverordnung.

2. Einfügung von Neubauten

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans „Kurgebiet“ gibt es nur noch wenige klassische Baulücken. Dagegen bieten die teilweise unbebauten Grundstücksflächen des Geltungsbereiches der Änderung weiteres Nachverdichtungspotenzial, das im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung genutzt werden kann.
Bei Um- und Neubauten ist auf eine ortsbildgerechte Einfügung der Baukörper in Gestaltung und Höhenentwicklung zu achten. Wesentliche Merkmale einer Einfügung können hierbei sein: Fassadengestaltung, Materialien und Orientierung an Trauf- und Firsthöhen der umgebenden Bebauung.

Die Hermann-Voland-Straße besitzt eine den Straßenraum begleitende, ortsbildprägende Baumreihe. Bei der Anordnung möglicher Stellplätze an der Plangebietssüdgrenze des S_{Kur} sind die Baumstandorte der Bestandsbäume im öffentlichen Straßenraum entlang der Hermann-Voland-Straße zu berücksichtigen und zu schützen.

3. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge ist zur Reduktion des CO_2-Ausstoßes der Einsatz regenerativer Energieträger zur Gebäudeheizung und Brauchwassererwärmung erwünscht. Die Zulässigkeit der dafür geeigneten Energiegewinnungssysteme richtet sich nach Ziffer II. 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

4. Grünordnerische / ökologische Hinweise

Bei der Baustoffwahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.
Nach Möglichkeit ist der vorhandene Grünbestand zu erhalten.

5. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Ottebrunnen“ (LUBW Nr. 326-103). Die in der Rechtsverordnung festgesetzten Bestimmungen für die Zone III sind einzuhalten.
In Wasserschutzgebieten bestehen erhöhte Anforderungen an Bau, Betrieb und Unterhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen (siehe Arbeitsblatt DWA-A 142). Aus diesem Grund ist das Einbringen von Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig. Der Einbau von Erdwärmekollektoren Bedarf einer Einzelfallprüfung.

5.1 Flächenbeläge im Wasserschutzgebiet

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
- Rasenfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Wasserundurchlässige Beläge
- DIBt.-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralölhaltiger Niederschlagsabflüsse (siehe auch https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT_n/zv_referat_II3/SVA_84.pdf)

Für andere wasserdurchlässige Beläge wie beispielsweise Schotterbeläge, Pflaster mit nicht bewachsenen, durchlässigen Fugen oder poröse Beläge gelten strengere Anforderungen an den Untergrund (siehe Tabelle 4.1 - Typ D 5 in Verbindung mit Typ D 4 der oben genannten Arbeitshilfen).

6. Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v. a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Bei Drainagewasser handelt es sich gemäß §54 WHG nicht um Abwasser. 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.

Ein erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim

Landratsamt Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz einzureichen. Es wird grundsätzlich empfohlen, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem Landratsamt abzustimmen.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser

7.1 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.

Der Leitfaden „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) ist zu verwenden.

7.2 Bei Ableitung von Oberflächenwasser von Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwegen ist 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 angrenzenden Grünflächen kann zugestimmt werden, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden erfolgt.

- Es wird darauf hingewiesen, dass Autowäsche und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen verboten sind.

7.3 Teile des Plangebiets können gemäß Starkregenrisikokarten (vgl. Starregenrisikomanagementkonzept 2020 der Gemeinde Königsfeld) überflutet werden. Im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung ist zu prüfen, ob und welche Schutzmaßnahmen vor Hochwasser (ausgehend von Starkregen) für die zukünftig geplante Gelände- und Höhensituation zu treffen sind, um Hochwasserschäden zu vermeiden bzw. zu verringern.

7.4 Entwässerung / Regenwassersammelanlagen
Das Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in den Mischwasserkanal zugleitet werden. Die Dimensionierung eines ausreichenden Rückhaltevolumens sowie des Drosselabflusses sind im Grundstücksentwässerungskonzept detailliert darzustellen. Seitens des ZV Abwasserreinigung Eschachtal wird eine Drosselung der Einleitung in den Mischwasserkanal von voraussichtlich 15 l/(s*ha) festgelegt; der Drosselabfluss ist im Rahmen der Objekt- und Entwässerungsplanung näher zu bestimmen. Eine Sammlung und Nutzung über Regenwasseranlagen (Zisterne) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf.

8. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetztes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§ 1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

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 einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwur-

zelbaren 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 - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind zu meiden.

9. Bodenbelastungen

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 (Schwarzwald-Baar-Kreis) unverzüglich anzuzeigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

10. Abfallvermeidung

Bei der Ausweisung von Baugebieten sollen gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz die Aushubmassen weitestgehend reduziert werden. Unvermeidbare Mengen sind größtmöglich zu belassen um vor Ort wiederzuverwenden. Dabei kann die Erschließungsplanung die Bauherrschaften maßgeblich unterstützen, indem beispielsweise das Straßen- und Gebäudeniveau über das ursprüngliche Geländeniveau angehoben wird. Dadurch entsteht automatisch weniger Aushub da die Baugruben flacher ausfallen. Der reduzierte Aushub wird wiederum zur Angleichung des Grundstücks an das Straßenniveau notwendig.

Den Bauherren stehen neben der Angleichung an das Straßenniveau weitere Mittel zur Verfügung: Eine Aufbereitung des Unterbodens vor Ort z. B. durch Zerkleinern des Steinanteils mittels Anbaubrecher um Material zur Baugrubenverfüllung zu generieren, muss geprüft werden. Durchsieben von steinigem Oberboden ermöglicht auch in Hausgärten dessen Verwendung.

Dies schont nicht nur Deponievolumen und damit das Budget der Bauherrschaft, sondern reduziert ebenso den für die Baumaßnahme notwendigen Lkw-Verkehr beachtlich. Für nicht verwendbare Aushubmassen im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen sollen entsprechende Entsorgungsmöglich-

keiten eingeplant werden. Dies kann sowohl innerhalb des Baugebietes, wie auch über die Bereithaltung von örtlichem Deponievolumen geschehen.

Zugefahrenes Erdmaterial für Auffüllungen muss den Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 entsprechen. Dies gilt insbesondere für die Einbaukonfiguration in Abhängigkeit der Belastungsklasse. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet muss zugefahrenes Recyclingmaterial die Zuordnungswerte für Z1.1 gemäß der „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004 einhalten.

11. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Plattensandstein-Formation des Oberen Bundsandsteins.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.
Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

12. Artenschutz

Im Rahmen des Bauantrags ist die untere Naturschutzbehörde mit dem artenschutzrechtlichen Gutachten (Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros GöG vom 15.07.2019) zu beteiligen, um ggf. artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zum Ausgleich festzulegen und zu sichern.

Vor Beginn von Baumaßnahmen muss eine fachkundige Begutachtung rückzubauender Gebäude erfolgen. Bei einem Ortstermin am 08.09.2021 konnten keine Hinweise auf Fortpflanzungsstätten oder Wochenstuben von Fledermäusen festgestellt werden, so dass ein Gebäudeabbruch zwischen Anfang November und Ende Februar möglich ist.

12.1 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.

12.2 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).

13 Forstwirtschaftliche Belange

Ein erforderlicher Waldabstand von 30 m zum nördlich angrenzenden Doniswald wird unterschritten. Der Waldsaum wird deshalb durch die Gemeinde bis zu einem Abstand von 30 m zu den geplanten Gebäuden als Sukzessionszone umgestaltet und dauerhaft niederwaldig bewirtschaftet. Das bedeutet, dass der Wald ausschließlich aus niedrig wachsenden Bäumen und Feldhecken besteht, die eine Höhe von maximale 15 m erreichen dürfen. Die Verpflichtung fand Berücksichtigung im Forst-Betriebsplan der Gemeinde.

IV. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Hauptgebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform / Dachneigung
laut Planeintrag gilt folgende Dachneigung:

WA – Allgemeines Wohngebiet
WD (Walmdach) max. 15 °

Innerhalb des WA ist für alle Gebäude die gleiche Dachneigung vorzusehen.

Versetzte Dachflächen sind unzulässig.

Auf untergeordneten Bauteilen, auf Vordächern und auf Nebengebäuden sind Flachdächer < 5° Dachneigung zulässig.

S_{KUR} - Sonstige Sondergebiete
MD (Mansarddach)
- steile Mansarddachfläche, unterhalb des Dachflächenknicks = 70°- 75°
- flachere Mansarddachfläche, oberhalb des Dachflächenknicks = 15° - 20°

Auf untergeordneten Bauteilen, auf Vordächern und auf Nebengebäuden sind Flachdächer < 5° Dachneigung zulässig.

Versetzte Dachflächen sind unzulässig.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung ist naturrot bis braunrot und nicht glänzendes Material (kein glasierter Ziegel) zu verwenden.
Glänzende oder lichtreflektierende Materialien sind nur zulässig, wenn sie der Nutzung von Solarenergie dienen.

Flachdächer bis 5° sind zu begrünen, wenn sie nicht als Terrasse genutzt werden. Bei begrünten Dächern sind wasserspeichernde Dränbahnen mit einer Speicherkapazität > 7 Liter/m^2 einzubauen. Die Begrünung ist dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen (Mächtigkeit des Substrats ≥ 10 cm).

1.3 Dachaufbauten

In WA sind Dachaufbauten unzulässig.

Dachaufbauten in S_{Kur} sind ausschließlich als Gauben im Mansarddachgeschoss (Steildachbereich) mit folgenden Anforderungen zulässig:

- die Gauben müssen ein einheitliches Größenmaß einhalten,

- die Gesamtbreite aller Gauben darf in ihrer Summe höchstens ½ der zugehörigen Trauflänge der Dachfläche betragen,
- eine durchgehende Trauflinie ist auszubilden,
- die Gaube ist bis zu einer Breite von max. 2,5 m zulässig,
- der Abstand der Dachlinie über dem Mansardgeschoss muss lotrecht gemessen mindestens 0,60 m betragen,
- der Abstand zu Gauben ist mindestens 0,70 m auszubilden,
- zum Schnittpunkt von Trauflinie und Ortgang an der Gebäudeecke ist mindestens ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

1.4 Außenwandmaterial

Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.
Glänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Glas oder Flächen, die der Nutzung von Sonnenergie dienen, nicht zulässig.

1.5 Gliederung von Baukörpern

Baukörper mit einer Gebäudelänge > 38 m sind zu gliedern. Die Gebäude haben jeweils nach max. 38 m eine Gebäudefuge aufzuweisen, die sich über die gesamte Gebäudehöhe erstrecken muss. Die Gebäudefuge ist durch Materialwechsel und Rücksprung in der Fassadenebene und durch Reduzierung der Gebäudehöhe auf ein Maß unterhalb der Traufhöhe des Hauptbaukörpers baukonstruktiv und gestalterisch ablesbar auszubilden.

2. Gestaltung von Nebenanlagen und Anlieferungszonen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bereiche zum Be- und Entladen, Plätze für bewegliche, private Abfallbehälter u. ä. sind jeweils auf dem Grundstück in bauliche Anlagen zu integrieren. Sie sind zum öffentlichen Verkehrsraum und gegenüber Nachbargrundstücken gegen Sicht abzuschirmen.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und von Versiegelung freizuhalten. Das Anlegen von Schottergärten oder Steinöden, deren Wasserdurchlässigkeit und Bodenfunktion durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, ist unzulässig.

3.2 Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z. B. wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Rasenwaben usw.) inkl. wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen.
Es sind nur Flächenbeläge zulässig, die eine für das Wasserschutzgebiet ausreichende Reinigungsleistung des Untergrundes gewährleisten.

Zufahrten und Hofflächen sind, wenn dies funktional möglich ist, ebenfalls aus wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen. Wasserundurchlässige Beläge sind zulässig, wenn die Entwässerung in angrenzenden Grünflächen breitflächig über den bewachsenen Oberboden versickert wird *(vgl. Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten LUBW, 2005).*

4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang der Hermann-Voland-Straße dürfen eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Oberkante der davor liegenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten und sind aus Gründen der Schneeablagerung 0,80 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

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

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

6. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Errichtung von Werbeanlagen im Sinne § 2 Abs. 9 LBO bedarf der Baugenehmigung. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Königsfeld, den 15. Dezember 2021

Fritz Link
Bürgermeister

GEMEINDE KÖNIGSFELD IM SCHWARZWALD