

Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan
„Forststraße West“**

Verfahren nach § 13b BauGB
in Königsfeld im Schwarzwald - Neuhausen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 19.11.2021



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	4
3.2 Flächenbilanz.....	4
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
4.1 Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
6. Städtebauliche Konzeption.....	9
6.1 Grün- und Freiraumstruktur.....	9
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	9
6.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	13
8.1 Geruchsimmissionen.....	13
8.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	13
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
9.1 Art der Nutzung.....	15
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	15
9.4 Nebenanlagen.....	16
9.5 Private Grünflächen.....	16
9.6 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses.....	16
9.7 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
10. Örtliche Bauvorschriften.....	17
10.1 Dachform und Dachneigung.....	17
10.2 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser.....	17
11. Anlagen.....	18

1. Planerfordernis

Drei Familien suchen seit längerer Zeit Bauplätze in Königsfeld und sind an die Verwaltung mit dem Wunsch herangetreten, Baurecht für die Errichtung eines Einfamilien- und eines Doppelhauses auf einem kommunalen Grundstück im Ortsteil Neuhausen zu schaffen.

Das derzeitige Angebot an Bauplätzen in den Baugebieten „Oberdorf“ im Ortsteil Erdmannsweiler (7 Bauplätze) und im Baugebiet „Winterberg West“ im Ortsteil Burgberg (19 Bauplätze) ist auf Grund der sehr hohen Nachfrage und des vergleichsweise schnellen Abverkaufs bereits erschöpft. Privatverkäufe von Grundstücken (z. Bsp. typische Baulückensituationen) sind selten und auch diesbezüglich ist die Nachfrage sehr groß.

Daher muss die Aktivierung von Bauland aus dem kommunalen Grundstücksbestand in Betracht gezogen werden. Dies ist vor allem dann sinnvoll, wenn durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen kein Erschließungsaufwand für die Herstellung einer neuen Leitungsinfrastruktur und neuer Straßen entsteht, wenn Baurecht geschaffen wird. Auf diese Weise werden vorhandene städtebauliche Strukturen ergänzt/abgerundet und bisher teilweise einseitig bebaute Straßenzüge werden beidseitig bebaut.

Die Gemeinde möchte das Vorhaben ermöglichen und hat hierfür das Flurstück Nr. 633 ausgewählt, welches am westlichen Ortsrand von Königsfeld im Ortsteil Neuhausen liegt.

Im Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit Verlängerung des § 13b BauGB hat der Gesetzgeber den Kommunen allerdings die Möglichkeit gegeben, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen und damit Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren kurzfristig zu entwickeln und den Bedarf damit zu decken. Derzeit besteht in der Gemeinde kein Bedarf ein größeres zusammenhängendes Wohngebiet im Außenbereich zu entwickeln. Deshalb soll die Möglichkeit des § 13b BauGB herangezogen werden, um den Anfragen nach 3 Wohneinheiten im Bereich der Forststraße nachzukommen.

Da die Bebauung nördlich der Forststraße um insgesamt 6 Baugrundstücke weiter in den Außenbereich (westliche Richtung) ragt und im östlichen Bereich direkt an bestehende Wohnbebauung angeschlossen wird, ist diese Möglichkeit hier gegeben. Damit können die vorhandenen städtebaulichen Strukturen abgerundet werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Neuhausen. Im Norden verläuft die Forststraße mit anschließendem dörflichen Mischgebiet. Östlich befinden sich ebenfalls weitere Siedlungsflächen. Im Westen und Süden erstreckt es sich in die freie Landschaft.

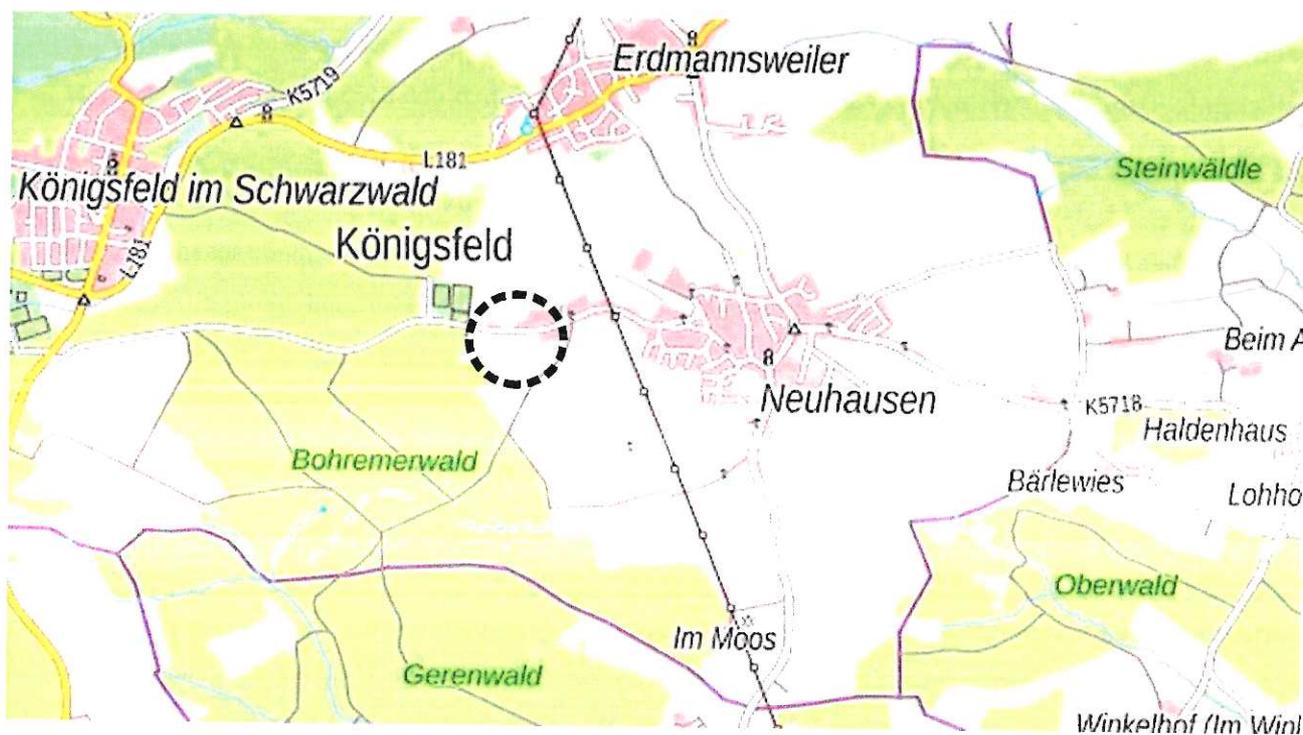


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Verfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 3.770 m² beinhaltet das Flurstück 633 in Teilen.

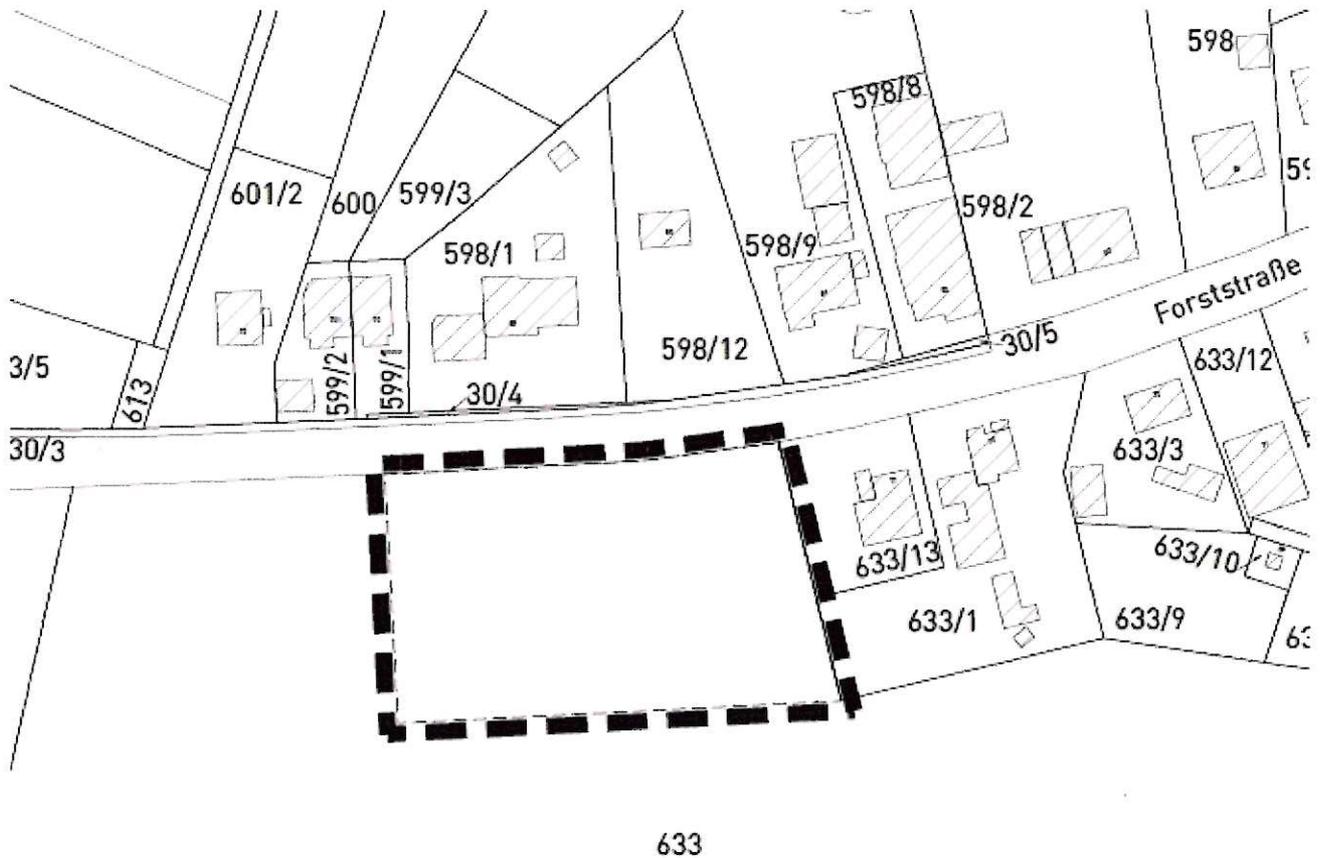


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Forststraße West“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm.
- Es wird ausschließlich die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren - ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und ohne zusammenfassende Erklärung - durchgeführt.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 3.770 m²	≅ 100 %
Anteil Verkehrsflächen	-	-
Anteil private Grünflächen	ca. 142 m ²	≅ 4 %
Anteil Siedlungsfläche	ca. 3.628 m ²	≅ 96 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4)		1.451 m² < 10.000m²

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft hier: Vorrangflur
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft (Offenland)
Rechtskräftige Bebauungspläne	-
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} /HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnliesen	Gemeindeverbindungsstraße „Forststraße“

Weitere gemeindeeigene Flächen und im FNP als Wohnbauflächen ausgewiesene Bereiche gibt es derzeit nicht. Hinzu kommt, dass bei Baugebieten an anderer Stelle neue Leitungssysteme geschaffen werden müssten. Insoweit ist die Teilfläche aus Flst. Nr. 633 nachweislich die einzige Fläche, welche derzeit in Neuhausen als Flächenpotenzial zur Nutzung für Wohnbauzwecke zur Verfügung steht.

Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der nächsten Änderung zu berichtigen.

Ein Bedarfsnachweis wird im Rahmen einer künftigen Flächennutzungsplan-Fortschreibung erforderlich. Da gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes ausreichend ist und keine FNP-Änderung im Parallelverfahren erfolgt, erfolgt auch keine Bedarfsermittlung. Eine Anzeige beim Landratsamt ist ausreichend. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB 96. Ergänzungslieferung 2010).

4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.



Abb. 4-3: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete
vom 31.05.2021

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Landwirtschaftliche Flächen
- private Stellplatzflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Landwirtschaftliche Flächen
- nicht störendes Gewerbe innerhalb eines dörflichen Mischgebiets
- Wohnnutzungen innerhalb eines dörflichen Mischgebiets
- Öffentliche Verkehrsflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan soll ein Teil des Flurstücks Nr. 633 an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angeschlossen werden, um den drei Familien die Errichtung eines Einfamilienhauses bzw. zwei Doppelhaushälften zu ermöglichen. Damit kann die Gemeinde den aktuell vorliegenden Nachfragen zur Entwicklung von Wohnhäusern nachkommen, indem sie eine bereits vorhandene Erschließung mitnutzt und diese für eine beidseitige Bebauung zugänglich macht.

6. Städtebauliche Konzeption

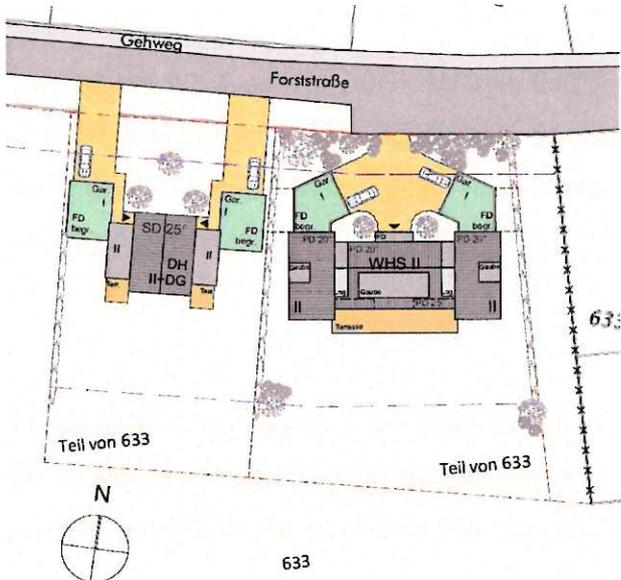


Abb. 6-1: Geplante Bebauung

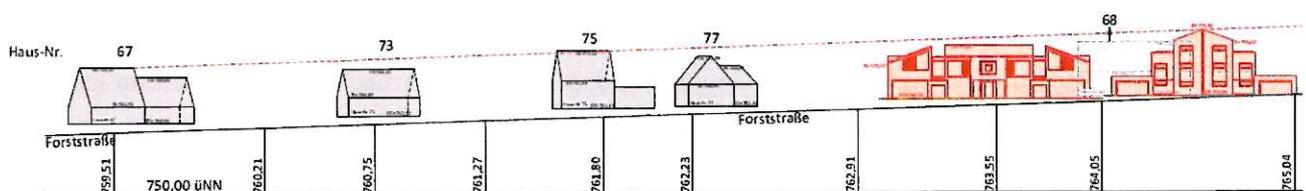


Abb. 6-2: Höhenabwicklung „Forststraße“

6.1 Grün- und Freiraumstruktur

Mit der geplanten Konzeption / Entwurf des Architekten verbleiben ausreichend Restflächen, welche von den künftigen Eigentümern als Grünfläche gärtnerisch angelegt werden sollen.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Flurstück wird über die nördlich gelegene Forststraße erschlossen.

6.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt über die bereits vorhandenen Kanäle und Leitungen in der „Forststraße“.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

7.1.1 Arten und Biotope

Die überplante Fläche umfasst einen landwirtschaftlich genutzten Acker mit geringfügiger Parkfläche entlang der Forststraße. Die Parkfläche ist durch den Bewuchs kleiner Sträucher und Gehölze vom Acker abgegrenzt. Das Gebiet unterliegt aufgrund der Straßennähe und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits deutlichen anthropogenen Störungen.

Ein Vorkommen von Lebensstätten planungsrelevanter, besonders schutzwürdiger oder sensibler Arten konnte im Plangebiet nicht festgestellt werden. Aufgrund der aktuellen Nutzung und Biotopausstattung dient die Fläche nicht als Brut- oder Nistplatz für Vögel und stellt kein essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Vogelarten dar. Bei den angetroffenen Vogelarten handelt es sich überwiegend um solche des ländlichen Siedlungsraumes, welche in der Umgebung des Plangebietes brüten. Die Feldlerche konnte in entfernten Ackerbereichen registriert werden, wird aber durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Zudem wird aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen und der damit einhergehenden Insektenarmut nicht davon ausgegangen, dass ein essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse betroffen ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Südschwarzwald. Der landesweite Biotopverbund, FFH-Mähwiesen, geschützte Offenland- oder Waldbiotop sowie andere geschützte Landschaftselemente sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Zuge des Vorhabens ist demnach nicht zu erwarten.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Biotope zu erwarten.

7.1.2 Boden

Innerhalb des Plangebietes stehen natürliche Böden an. Es handelt sich dabei um Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus Sandstein führenden Fließerden mit einer mittleren Wertigkeit. Durch die Überbauung und Versiegelung gehen die Bodenfunktionen innerhalb des Vorhabensbereiches vollständig verloren. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffes und der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu rechnen.

7.1.3 Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer oder Quellfassungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete, Quellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Hydrogeologisch befindet sich das Gebiet im Bereich des Oberen Buntsandsteins mit der Plattensandstein-Formation, die einen Kluftgrundwasserleiter mäßiger Durchlässigkeit und mittlerer bis mäßiger Ergiebigkeit – im Schwarzwald jedoch einen Grundwassergeringleiter bildet.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind aufgrund der kleinflächigen Versiegelung und Bebauung für die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.

7.1.4 Klima und Luft

Das Vorhaben sieht eine Wohnbebauung in ebener Lage vor. Durch die geplanten kleinflächigen Veränderungen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft. Die durch die Bebauung überplante Fläche stellt sich als Ackerfläche dar, welche nicht als entscheidende Kaltluftentstehungsfläche zu verstehen ist. Ebenso sind keine Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte und belastete Bereiche oder klimawirksame Gehölzbestände vom Vorhaben betroffen. Aufgrund der geplanten Nutzung ist nicht mit einer erheblichen Zunahme von Immissionen zu rechnen. Auch nach erfolgter Bebauung verbleibt ein entsprechender Freiflächenanteil.

7.1.5 Ortsbild und Erholungsfunktion

Das Plangebiet wird überwiegend durch die großflächig umgebende landwirtschaftliche Nutzung und den Siedlungsrand geprägt. Die neu überplante Fläche selbst bildet eine Ackerfläche mit wenigen Gehölzstrukturen am Rande des Parkplatzes. Landschaftsbildprägende Elemente gehen durch das Vorhaben nicht verloren und werden auch nicht sichtbar verstellt.

Bedeutsame Wander- / Radwegverbindungen sind nicht betroffen. Die Aufenthaltsqualität bezüglich Naturgenuss, landschaftlicher Schönheit, Vielfalt und Eigenart wird sich durch das Vorhaben nicht wesentlich verändern.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen durch das Vorhaben nicht.

7.1.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter, die als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

7.1.7 Mensch

In Bezug auf schädliche Immissionen (Lärm, Luft) ist davon auszugehen, dass eine zulässige Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden hat. Zu berücksichtigen ist dabei die bisher bereits vorhandene einseitige Straßenbebauung nördlich der Forststraße als auch die künftig zulässige Bebauung, die sich an diesem Bestand orientiert.

7.1.8 Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Möglichkeit einer Wohnbebauung geschaffen werden. Dafür wird eine Fläche von ca. 3.770 m² beansprucht. Auf Grund der geringen Größe des Gebiets, der Lage, der Nutzung und den vorhandenen landschaftlichen Gegebenheiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Gebiet auftretenden Schutzgüter zu erwarten.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, zulässig.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	<i>Ggf. durch angrenzende Ackerbewirtschaftung.</i>
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	s.u.
Denkmal und Bodendenkmalpflege	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</i>
Geologie und Baugrund	<i>Wird ggf. im Rahmen des Bauvorhabens geprüft.</i>
Altlasten und Bodenverunreinigung	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</i>

8.1 Geruchsimmissionen

Das Plangebiet liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann.

8.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

8.2.1 Umgang mit wild abfließendem Außengebietswasser

Auf Grundlage der Topographischen Karte ist mit wildablaufendem Wasser aus dem westlich angrenzenden, ca. 3,87 ha großen Außengebiet, zu rechnen:

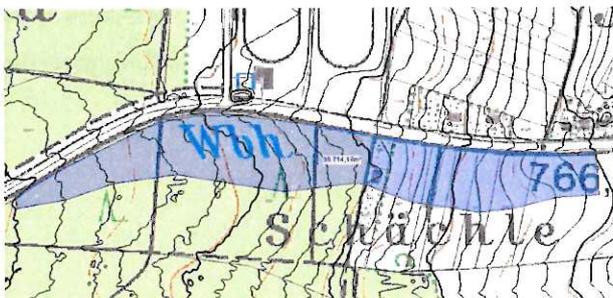


Abb. 8-1: Topografische Karte mit Abgrenzung
 Außengebiet

Um das anfallende Außengebietswasser von der Bebauung fern zu halten wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass westlich der geplanten Grundstücke ein Damm zum Hochwasserschutz herzustellen und dauerhaft zu erhalten ist. Da die Mehrmenge des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken zurückgehalten wird, ergeben sich keine Änderungen zum Bestand.

8.2.2 Starkregenrisikomanagement

Die Gemeinde Königsfeld hat im Jahr 2020 für ihr gesamtes Gemeindegebiet ein Starkregenrisikomanagementkonzept auf Basis von Oberflächenabflusskennwerten erstellen lassen. Die Oberflächenabflusskennwerte liegen für seltene (vgl. Abb. 8-2 hellgrün), außergewöhnliche (grün) und extreme (gelb) Oberflächenabflussereignisse vor.

Gemäß den vorliegenden Starkregenrisikokarten für die Gemeinde im Ortsteil Neuhausen kann der nördliche Teil des Plangebiets bei Starkregenereignissen bei einem extremen Oberflächenabflussereignis überflutet werden.

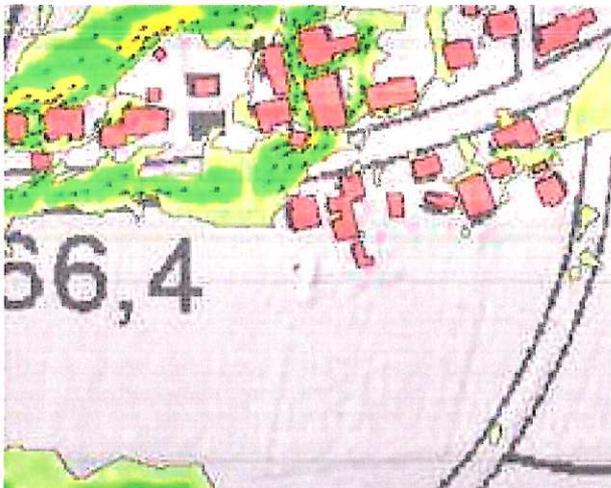


Abb. 8-3: Starkregengefahrenkarte im Bereich
„Forststraße West“

Um eine Überflutung der künftigen Gebäude auszuschließen, ist auf der nicht überbaubaren Fläche im Westen des Plangebiets ein Erdwall zum Schutz der Gebäude herzustellen. Eine Ableitung des anfallenden Außengebietswassers erfolgt wie bisher.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Auf Grund der Anwendung des § 13b BauGB, in dem ausschließlich die Nutzung Wohnen vorgesehen wird, werden die nach §4 BauNVO in einem Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen Nutzungen ausgeschlossen (vgl. BayVGH, Beschl. v. 09.05.2018 - 2 NE 17.2528 - NuR 2019, 421).

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten zulässigen max. Gebäudehöhen orientieren sich an der Bestandsbebauung entlang der Forststraße. Damit wird sichergestellt, dass sich die baulichen Anlagen städtebaulich in das Gebiet einfügen. Für die Festlegung wurde eine Höhenabwicklung in Bezug auf das Gefälle der angrenzenden Forststraße erstellt. Auf die Abbildung im Kapitel 6 Abb. 6-2 wird verwiesen.

9.2.2 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen Orientierungswerten in allgemeinen Wohngebieten. Damit sind ausreichende Grün- und Freiraumstrukturen gegeben.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch ist eine heutzutage übliche Bebauung möglich.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise und zulässige Baulängen

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu Straßen und angrenzenden Nachbargrundstücken.

9.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Die Entscheidung liegt entsprechend des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO im Ermessen der Baurechtsbehörde und muss im Rahmen der Baugenehmigung in Form einer Befreiung beantragt werden.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden zusätzlich allgemeine Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

Aufgrund der wachsenden Beliebtheit von Swimmingpools auf privatem Bauland werden diesbezüglich Festsetzungen getroffen.

9.5 Private Grünflächen

Um anfallendes Außengebietswasser von der geplanten Bebauung abzuschirmen wird die Errichtung eines Erdwalls im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser soll auf privater Grünfläche zur Eingrünung des Gebiets errichtet und dauerhaft als Grünfläche erhalten werden.

9.6 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Um eine Überschwemmungsgefahr im Fall eines Starkregenereignisses für die künftige Bebauung auszuschließen, werden Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, auf welchen im Rahmen der Bauausführung ein Wall oder ein Mulde hergestellt werden muss und somit das anfallende Niederschlagswasser von der geplanten Bebauung ferngehalten wird.

9.7 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen orientieren sich an der Bestandsbebauung entlang der Forststraße sowie den Vorgaben der Abrundungssatzung „Forststraße-Süd“ aus dem Jahr 2016 und entsprechen damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebiets. Zulässig sind auch Kombinationen aus den festgesetzten Dachformen sowie bspw. versetzte Pult- und Satteldächer.

Damit sich die geplante Bebauung städtebaulich in das Gebiet einfügt, werden Flachdächer nur auf untergeordneten Bauteilen zugelassen. Untergeordnete Bauteile sollen flächenmäßig kleiner und optisch nicht als hervortretende Hauptdachform zu erkennen sein. In der bereits vorliegenden Architektenplanung sind Kombinationen aus versetzten Pultdächern und Flachdächern gewünscht und zulässig, da die Dachform als Pultdach wahrzunehmen ist.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna. Da teilweise auch Terrassen an Stelle von Flachdächern ausgewiesen werden, sollen diese ebenfalls anstatt einer Dachbegrünung zulässig sein. Damit kann einer weiteren Versiegelung der ebenen Fläche entgegengewirkt werden.

10.1.1 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraums nicht zu, dass der ruhende Verkehr – auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets - dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden. Für Wohnungen wird festgesetzt:

- 2 Stellplätze / Wohneinheit

10.2 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser

Um das Retentionsvolumen zu erhöhen und das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 30.06.2021

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 19.11.2021

Bearbeiter:

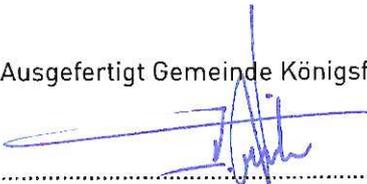
Jana Walter

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

21. Dez. 2021

Ausgefertigt Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald, den


.....
Fritz Link (Bürgermeister)

