



Schwarzwald-Baar-Kreis

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

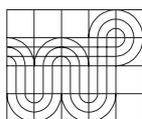
Örtliche Bauvorschriften gem. 74 LBO

zum

Bebauungsplan „Winterberg West“

Stand: 27. September 2019

Bearbeitung:



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

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden durch die Planänderung aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt, soweit im zeichnerischen Teil nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- laut Planeintrag -

Allgemeines Wohngebiet (WA) - (§ 4 BauNVO)

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

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

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

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

2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

Laut Planeintrag gelten folgende Höhenbegrenzungen:

WH max. = 4,75 m

GH max. = 10,0 m

Als Wandhöhe gilt das senkrechte Maß von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Gebäudehöhe gilt das senkrechte Maß von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage (z.B. Dachfirst). Mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Kamin) ist eine geringfügige Überschreitung möglich.

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

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

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

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Laut Planeintrag wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt:



= offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser.

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

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

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

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

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

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

Vor Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind bis maximal 22,5 m³ umbautem Raum zulässig.

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

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

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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

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

**9.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
– Verkehrsberuhigter Bereich – v₁**

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

**9.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
– Fuß- und Radweg – v₂**

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

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

– laut Planeintrag –

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

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

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

–Laut Planeintrag –

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

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

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

14. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**14.1. Öffentliche Grünfläche ÖG1**

Die öffentliche Grünfläche „ÖG1“ wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retention festgesetzt. Versiegelungen, die nicht in Verbindung mit der technischen Ausführung der Retentionsfläche in Verbindung stehen, sind unzulässig. Bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung, wie Bänke und Spielelemente sind zulässig. Die Grünfläche darf nicht zur Grundstückerschließung privater Baugrundstücke überfahren werden. Ziff. 15.1 Maßnahmenfläche MF ist zu beachten.

14.2. Öffentliche Grünfläche ÖG2 – w – Wirtschaftsweg

Die öffentliche Grünfläche „ÖG2“ wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt. Versiegelungen sind unzulässig.

14.3. Öffentliche Grünfläche ÖG3

Die öffentliche Grünfläche „ÖG3“ wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung FFH-Mähwiese festgesetzt. Die Fläche ist von baulichen Anlagen und sonstigen Versiegelungen dauerhaft freizuhalten.

14.4. Öffentliche Grünfläche ÖG4 – m – Entwässerungsmulde

Innerhalb dieser Fläche ist zur Sammlung und geordneten Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswasser aus der Freifläche eine Mulde nach den Vorgaben der Erschließungsplanung herzustellen und deren Funktionsfähigkeit dauerhaft zu gewährleisten.

15. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a BauGB)**15.1. Maßnahmenfläche MF - Retentionsflächen**

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

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

Für Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

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

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

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

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

16.1. Fahrrecht „Wirtschaftsweg“
Für den bereits genutzten Wirtschaftsweg wird für die durch Planeintrag mit „W“ gekennzeichnete Fläche ein Fahrrecht eingetragen, damit weiterhin die Bewirtschaftung der umgrenzenden Grünlandflächen gesichert werden.

16.2. Leitungsrecht
Für die Entwässerung im Trennsystem wird für die durch Planeintrag mit LR gekennzeichneten Flächen ein Leitungsrecht in einer Breite von 3 m eingetragen.

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

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

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

Allgemein gilt:

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

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

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

18.1. Anpflanzen von Laubbäumen auf den Baugrundstücken

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

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

Es sind Arten folgender Liste zu verwenden:

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

Für die Anpflanzung von weiteren Bäumen sind die Arten der Artenverwendungsliste unter Ziff. VI zu verwenden.

Bei der Pflanzenauswahl soll auf sortenreine Wildsorten möglichst naher Herkunft (autochthones Pflanzenmaterial) geachtet werden.

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

Im zeichnerischen Teil sind die straßenbautechnisch erforderlichen Böschungen eingetragen. Die Böschungsneigungen sind bis zu einer maximalen Neigung von 1: 1,5 herzustellen.

Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und das Verlegen der Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Königsfeld,

Fritz Link
Bürgermeister

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

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

1.1. Dachform, Dachneigung – laut Planeintrag –

Für die Dachform und –neigung gilt:

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

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

Je Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen.

Zwerchhäuser (Gegengiebel, Wiederkehr) sind bis zu einer Breite von $\frac{1}{2}$ der Länge der Gebäudelängsseite zulässig.

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

1.2. Dacheindeckung

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

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Flachdächer bis 5° bei Nebengebäuden sind zu begrünen, bei begrüntem Dächern sind wasserspeichernde Dränbahnen mit einer Speicherkapazität > 7 Liter/m² einzubauen.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

Dachaufbauten müssen senkrecht beziehungsweise parallel zur Außenwand des darunter liegenden Geschosses, gemessen in der Dachschräge:

- mit der Seitenwange mindestens 1,5 m Abstand zum Gebäudeortgang und
- mit der Oberkante des Dachaufbaus mindestens 1,5 m Abstand zum First einhalten.

Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst in der Höhe nicht überragen. Der Mindestabstand der Dachaufbauten zueinander beträgt mindestens 1,5 m.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.4. Außenwandmaterialien und -farben

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

1.5. Gestaltung von Nebenanlagen

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

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Grundstück ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die maximale Größe von Werbeanlagen beträgt 0,5 m².

Werbeanlagen sind an Gebäuden nur im Bereich des Erdgeschosses und zur Erschließungsstraße ausgerichtet zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Beleuchtete sowie dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1. Gestaltung der privaten Grundstücke

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind durchgängig freiraumplanerisch / gärtnerisch bzw. gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote Kap. II, Ziffer 18) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Das Anlegen von Schottergärten oder Steinöden, deren Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, ist nicht zulässig. Klassische Steingärten, die eine Bepflanzung mit Steingartenpflanzungen aufweisen und wasserdurchlässig sind, sind davon nicht betroffen. Die nicht überbauten Flächen sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen freizuhalten.

Die Flächen für Wege, Zufahrten und Stellplätze, die der inneren Erschließung dienen sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen und mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z. B. wassergebun-

dene Wegedecke, Rasenpflaster, Schotterrassen, usw.) incl. wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen.

3.2. Stützmauern, Böschungen und Aufschüttungen

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

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

3.3. Abgrabungen

Gegenüber dem natürlichen Gelände sind Abgrabungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur auf $\frac{1}{3}$ der Länge der gesamten Außenwandlänge eines Gebäudes (Summe der Außenwände) zulässig.

3.4. Einfriedungen

Höhe von Einfriedungen

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

Art der Einfriedungen

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

Gestaltung der Einfriedungen

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

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

Standort der Einfriedungen

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

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

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

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

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

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

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

7. Ordnungswidrigkeiten

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

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

Königsfeld,

Fritz Link
Bürgermeister

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

1. Naturpark

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Südschwarzwald“.

2. Gesetzlich geschütztes Biotop

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

3. FFH-Mähwiesen

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

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

V. Hinweise

1. Denkmalschutz / Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DSchG diese einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) oder das Regierungspräsidium Freiburg (Referat Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz

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

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

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen. Erdarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden.

3. Bodenbelastungen

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

4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Buntsandsteins (Plattensandstein-Formation, Kristallsandstein-Subformation der Vogesensandstein-Formation). Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Grundwasserschutz

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

Aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Situation (hoher Grundwasserstand) ist insbesondere auf die folgende Bestimmung zu achten: Drän- und Quellwasser darf nicht in das Kanalsystem eingeleitet werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

5.1. Erschließen von Grundwasser

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Nieder-

schlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

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

Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen, und dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

7. Wild abfließendes Niederschlagswasser bzw. Grundwasser

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

8. Retentionszisternen

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

9. Bei Verlust des Apfelbaumes: Versetzen eines Apfelbaums mit Kleinsäugernest

Der Apfelbaum mit dem Kleinsäugernest und der eventuell noch besiedelten Mulmhöhle ist bodennah abzusägen und der gesamte Stamm an eine geeignete Stelle im Geltungsbereich oder in seiner Umgebung versetzt werden. Grundlage ist und weitere Hinweise enthält das Artenschutzrechtliche Fachgutachten vom 05. August 2019, Büro Gfrörer; vgl. Abb. 17)

10. Fäll- und Rodungsarbeiten

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

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

11. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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

12. 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. Ökologische Empfehlungen

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

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

Es wird empfohlen, Fassaden zu begrünen.

14. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge ist zur Reduktion des CO₂ Ausstoßes der Einsatz regenerativer Energieträger zur Gebäudeheizung und Brauchwassererwärmung erwünscht. Die Zulässigkeit der dafür geeigneten Energiegewinnungssysteme richtet sich nach Kap. II, Ziffer 15 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

aufgestellt:

Stuttgart, den 27. September 2019

Wick + Partner

VI. Artenverwendungsliste

Bei Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für den Naturraum des Gemeindegebiets Königsfeld aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen.

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

Laubbäume

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

...sowie heimische Obstbaumsorten

Sträucher

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