



## **Schwarzwald-Baar-Kreis**

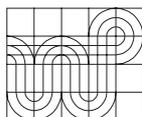
**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan  
„Winterberg West“,  
Ortsteil Burgberg**

Stand: 19. Februar 2020

Bearbeitung:



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

<b>1. Anlass, Planungsziele und Erforderlichkeit</b>	<b>4</b>
<b>2. Lage und Umfang des Plangebiets, Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
2.1 Topografie	5
<b>3. Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
3.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003	5
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 2025)	6
3.3 Prüfung von Alternativstandorten	7
3.4 Wohnraumbedarf in Burgberg unter Berücksichtigung von Baulücken / Flächenpotentialen	7
3.5 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)	7
<b>4. Belange des Umweltschutzes</b>	<b>8</b>
4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen	8
4.2 Ermittlung der Planauswirkungen	8
4.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter	9
4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	10
<b>5. Weitere Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>11</b>
5.1 Artenschutzrechtliche Prüfung	11
<b>6. Belange der Landwirtschaft</b>	<b>11</b>
<b>7. Bestandssituation und Rahmenbedingungen</b>	<b>12</b>
7.1 Städtebauliche Bestandssituation	12
7.2 Rahmenbedingungen	12
7.3 Planungsziele der städtebaulichen Entwurfsvarianten	13
7.4 Erschließungsvarianten	14
7.5 Baustruktur und Erschließung	14
7.6 Freiraumkonzept einschließlich Umweltbelange	14
7.7 Entwässerungskonzept	15
<b>8. Art des Verfahrens</b>	<b>15</b>
<b>9. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)</b>	<b>16</b>
9.1 Art der baulichen Nutzung	16
9.2 Maß der baulichen Nutzung	17
9.3 Bauweise	17
9.4 Überbaubare Grundstücksfläche	17
9.5 Stellung der baulichen Anlagen	18
9.6 Stellplätze, Garagen und Carports	18
9.7 Nebenanlagen	18
9.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
9.9 Verkehrsflächen	18
9.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	19
9.11 Führung von Versorgungsleitungen	19
9.12 Umgrenzung der Flächen zur Ablagerung	19
9.13 Öffentliche Grünflächen	19
9.14 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	19
9.15 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	19
9.16 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
9.17 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
9.18 Pflanzgebote und Pflanzbindungen	20
9.19 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	21
<b>10. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)</b>	<b>21</b>
10.1 Äußere Gestaltung	21
10.2 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	21
10.3 Werbeanlagen	22
10.4 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	22
10.5 Rundfunk- und Fernsehantennen, Freileitungen	23
10.6 Freileitungen	23
10.7 Zahl der notwendigen Stellplätze	23

<b>11. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>23</b>
<b>12. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>23</b>
<b>13. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans</b>	<b>23</b>

## 1. Anlass, Planungsziele und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Königsfeld beabsichtigt, das im Flächennutzungsplan 2025 (FNP) im Ortsteil Burgberg ausgewiesene zu entwickelnde Wohngebiet im Bereich „Winterberg Bäuerleswiese“ einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die Fläche schließt östlich an die Bebauung „Winterberg“ an. Im Flächennutzungsplan (2025) umfasst die ausgewiesene Fläche ein Entwicklungspotential von 1,7 ha.

Im Ortsteil besteht eine Nachfrage nach Grundstücken für Wohnhäuser, die aufgrund fehlender Flächen im Ortsbereich nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden kann.

Das Baugebiet dient dabei vorrangig der „Eigenentwicklung“ aus Nachfrage durch die Ortsbevölkerung.

Die Abgrenzung des Plangebiets weicht durch Flächenanpassungen aufgrund der Mitwirkungsbereitschaft beziehungsweise der Ablehnung einer Mitwirkung von einzelnen Grundstückseigentümern gegenüber der Flächennutzungsplandarstellung ab.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Fläche nunmehr im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung überplant werden. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Erschließung erforderlich und bildet die Grundlage der Umlegung.

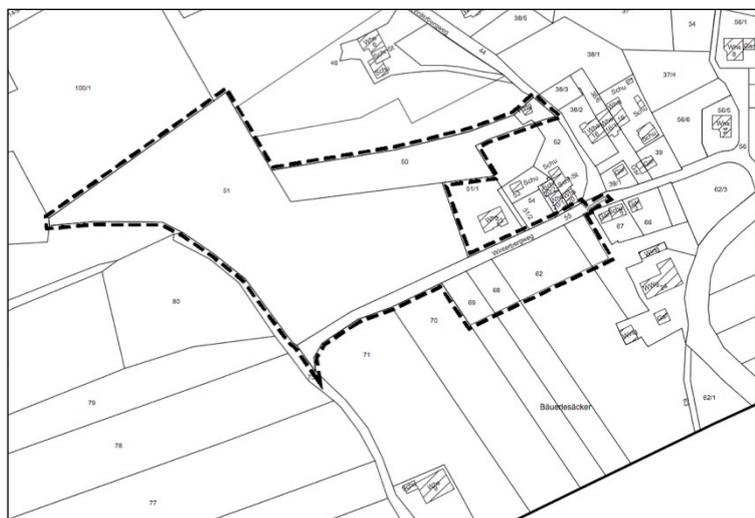
Der Gemeinderat der Gemeinde Königsfeld hat am 19.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Winterberg West“, der eine Erweiterung des Wohngebiets Winterberg im Ortsteil Burgberg darstellt, gefasst.

## 2. Lage und Umfang des Plangebiets, Geltungsbereich

Der Ortsteil Burgberg befindet sich nordöstlich des Kernorts Königsfeld. Das Plangebiet „Winterberg West“ befindet sich südöstlich der zentralen Wohnbau- und Mischbauflächen von Burgberg. Im Osten schließt der Bebauungsplan an die bereits vorhandene Wohnsiedlung „Winterberg“ an. Im Süden und Osten verläuft der Winterbergweg durch das Wohnbaugelände, der an die Erdmannsweiler Straße anschließt. Westlich und nördlich der Abgrenzung befinden sich Grünlandflächen, die landwirtschaftlich mäßig intensiv bewirtschaftet werden.

Auf Basis der durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zugestimmten Mitwirkungsbereitschaft umfasst die Abgrenzung des Plangebiets vollumfänglich die Flurstücke 50 und 51 nördlich des Winterbergwegs sowie eine Bebauungstiefe südlich des Winterbergwegs auf den Flurstücken Nr. 62, 68 69.

Das Gesamtgebiet umfasst eine Fläche von 1,65 ha.



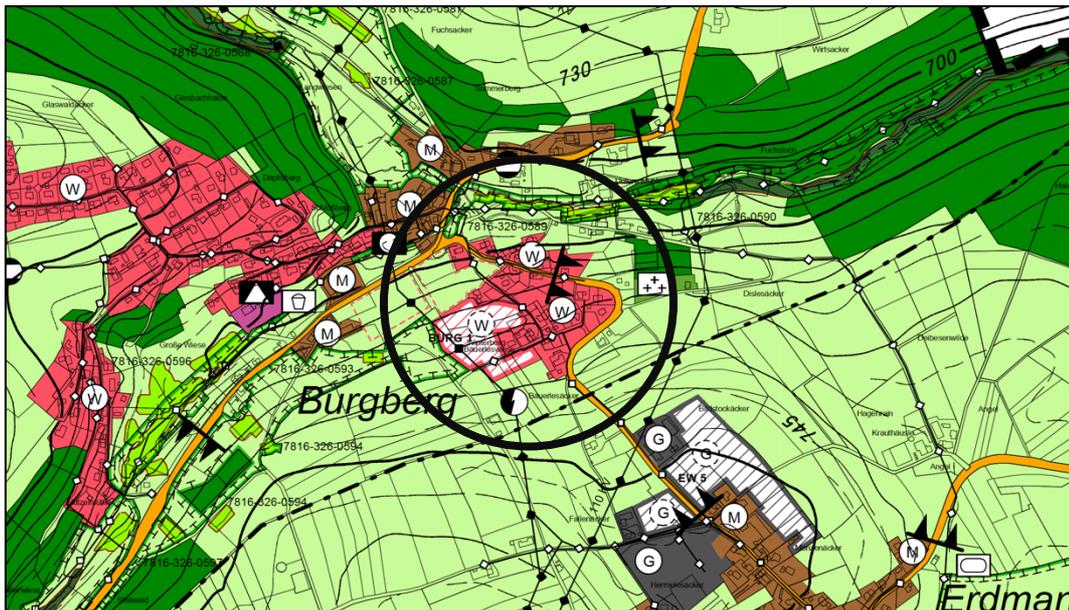
Die Gemeinde Königsfeld ist hochrangig doppelt prädikatisierter Heilklimatischer Kurort und Kneippkurort (Begründung zum Plansatz 2.6).



### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 2025)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsfeld vom 04. Juni 2008 weist das Plangebiet überwiegend als geplante Wohnbaufläche aus (Winterberg „Bäuerleswiese bzw. -äcker“).

Im nordwestlichen Bereich wird eine Fläche von ca. 0,2 ha, ausgewiesen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, überplant. Der Bebauungsplan setzt die geplante Flächennutzung als Wohnbaufläche um und wird nun den Grundstücksverhältnissen und der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer entsprechend einer Baugebietsausformung zugeführt. Der Bebauungsplan wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



### **3.3 Prüfung von Alternativstandorten**

Innerhalb des Flächennutzungsplanverfahrens wurde mit der Untersuchung von Alternativstandorten zur Siedlungsentwicklung das Ziel verfolgt, über die Abprüfung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten sowie durch Würdigung der planungsrechtlichen Ausgangsvoraussetzungen mögliche Planungsalternativen für die konkrete Flächenausweisung zu untersuchen und diese gegeneinander abzuwägen.

Mit der ausgewiesenen Fläche BURG 1 „Gewann Winterberg / Bäuerleswiese“ wird das bestehende Wohngebiet „Winterberg“ nach Westen unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten weitergeführt. Diese Fläche von 1,7 ha stellt sich als alternativlose Flächenausweisung dar. Gegenüber der Flächenausweisung im FNP 1995 wurden Flächen ohne Entwicklungsperspektive aufgrund des reduzierten Ausweisungspotentials herausgenommen.

### **3.4 Wohnraumbedarf in Burgberg unter Berücksichtigung von Baulücken / Flächenpotentialen**

Der grundsätzliche Flächenbedarfsnachweis erfolgte im Rahmen der Flächennutzungsplangesamtfortschreibung. Die dort getroffenen Annahmen des Flächenbedarfs haben sich bis heute nicht wesentlich verändert.

In Prüfung und Abwägung unterschiedlicher Flächen erfolgte die Ausweisung der Fläche Winterberg-West, die nun mit Aufstellung des Bebauungsplans einer Realisierung zugeführt wird.

Der Ortsteil verfügt nur noch über geringe innerörtliche Reserveflächen, die Übrigen sind mittlerweile einer Bebauung zugeführt worden; die Gemeinde fördert hierzu bereits seit Jahren Innenentwicklungsmaßnahmen, trotzdem ist bedauerlicherweise eine ausreichende Wohngebietsversorgung für Burgberg derzeit aufgrund fehlender Verfügbarkeit weiterer Flächen nicht gegeben.

Zur Entwicklung der im Flächennutzungsplans dargestellten Wohnbaufläche „Winterberg West“ wird zur Schaffung der Wohnraumbedürfnisse unter Berücksichtigung der ermittelten Umweltbelange sowie der artenschutzrechtlichen Belange das Bebauungsplanaufstellungsverfahren durchgeführt.

### **3.5 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)**

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

## 4. Belange des Umweltschutzes

### 4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt; § 13b verweist auf § 13a. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Verfahren begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht damit keine Ausgleichserfordernis.

### 4.2 Ermittlung der Planauswirkungen

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um Wiesenflächen. Kleinflächig besteht ein Gebüsch sowie Hochstaudenflur. Die Erschließung erfolgt über den Winterbergweg.

In der Umweltprüfung zum FNP finden sich zur derzeitigen Nutzung der ausgewiesenen Wohnbauflächen Hinweise zum Plangebiet „BURG 1“: Die im rechts-gültigen FNP (2025) zu Wohnbauzwecken ausgewiesenen Fläche wird zur Zeit mäßig intensiv als Grünland bzw. teilweise als Pferdekoppel genutzt.

*Artenschutz- und Biotopschutzfunktion: Inanspruchnahme mäßig artenreicher, wechselfeuchter Mähwiesen (ca. 25 % der Fläche) von mittlerer Bedeutung.*

*Vernetzungsfunktion (Bedeutung für den Biotopverbund): Inanspruchnahme mäßig artenreicher, wechselfeuchter Mähwiesen mittlerer Bedeutung für den Biotopverbund.*

*Bedeutung für den Boden: Inanspruchnahme von Böden von mittlerer Bedeutung für den Boden- und Grundwasserschutz.*

*Bedeutung für die Landschaft/Erholung: Fernwirksame Blickbeziehung von Norden her auf ländlich geprägten Ortsrand mit Streuobstrestbeständen.*

*Vermeidung/Minderung: Aussparung der hochwertigen Bereiche mit artenreichen Wiesen und § 32-Nasswiese*

*Empfehlung Ausgleich: Stärkung des Biotopverbunds (u. a. durch extensive Nutzung bzw. Pflege der angrenzenden, hochwertigen Flächen). Ortstypische Ortsrandeingrünung (Streuobst, gebietsheimische Gehölze).*

An diesen Voraussetzungen für die artenschutzrechtliche Beurteilung haben sich zwischenzeitlich keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

Durch die Planung ist insbesondere mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zu rechnen. Aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades und den dadurch einhergehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen ist voraussichtlich mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Beeinträchtigt wird auch die Grundwasserneubildung durch eine verminderte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Kaltluftentstehung auf den Freiflächen und der Kaltluftabfluss nach Norden kann durch die Bebauung eingeschränkt werden. Durch das zusätzliche zu erwartende Verkehrsaufkommen ist mit einer Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas zu rechnen. Die Auswirkungen auf den Artenschutz werden separat unter dem Punkt „Artenschutzrechtliche Prüfung“ erläutert.

#### 4.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

<b>Boden/Fläche</b>	
Bestand	Die natürlichen Bodenfunktionen sind im unbebauten Bereich von geringer-mittlerer Wertigkeit. Auf bereits versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen stark beeinträchtigt bzw. erloschen. Es besteht nur eine geringe Vorbelastung durch versiegelte Flächen (Winterbergweg). Altlasten sind nicht bekannt. Es werden Flächen im bisherigen Außenbereich überplant. Unter Berücksichtigung der GRZ (mit zulässiger Überschreitung) und den festgesetzten Verkehrsflächen können ca. 53% des Plangebiets überbaut und versiegelt werden.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist die Bodenfunktion von <b>geringer-allgemeiner Bedeutung</b> .
<b>Wasser</b>	
Bestand	Die hydrogeologische Einheit wird im nördlichen Bereich von mittlerem und unterem Buntsandstein (GWL), im südlichen Bereich von oberem Buntsandstein (GWL/GWG) gebildet. Diese besitzen eine geringe-mittlere Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Der Planbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet von <b>geringer-allgemeiner Bedeutung</b> .
<b>Klima/Luft</b>	
Bestand	Die Wiesenflächen stellen ein potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet dar. Der Kaltluftabfluss erfolgt nach Norden und ist somit von siedlungsrelevanter Bedeutung.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von <b>besonderer Bedeutung</b> .
<b>Landschaftsbild/Erholung</b>	
Bestand	Es handelt sich überwiegend um Flächen mit landschaftstypischer Nutzungsart (Wirtschafts- und Extensivgrünland). Die Wegeverbindungen entlang der Randbereiche können für die Naherholung genutzt werden. Das Gebiet befindet sich nach Süden ansteigend in exponierter Lage mit Sichtbeziehungen zum ländlich geprägten Ortsrand und in den umgebenden Landschaftsraum.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von <b>allgemeiner Bedeutung</b> .

<b>Arten/Biotope und biologische Vielfalt</b>	
Bestand	Beim Biotopbestand handelt es sich um Nass- und Magerwiesen (geschützte Bestände), Fettwiesen und –weiden sowie Hochstaudenflur und ein Gebüsch mittlerer Standorte. Von dem Vorhaben sind ggf. betroffen Vögel, Fledermäuse und Käfer durch den Verlust von Teilnahrungs- und Teillebensraumhabitats. Die biologische Vielfalt ist voraussichtlich von mittlerer Wertigkeit.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotope ist das Plangebiet von <b>allgemeiner-besonderer Bedeutung</b> .
<b>Mensch/Gesundheit</b>	
Bestand	Von der Fläche gehen keine Gefahren für die menschliche Gesundheit aus. Geruchsbelastungen durch umliegende Landwirtschaftsbetriebe können für das Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden. Relevante Vorbelastungen durch Emissionen des Straßenverkehrs bestehen nicht.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Gebiet von <b>geringer Bedeutung</b> .
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	
Bestand	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturgüter vorhanden. Als Sachgut besitzt die Fläche eine allgemeine Bedeutung als Produktionsstandort für die Landwirtschaft (Vorrangflur II, vgl. auch Kap. 6). Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von <b>allgemeiner Bedeutung</b> .
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	
Bestand	Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Boden. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Flächenversiegelung und Bodenverdichtung sowie der Überbauung von Teillebensräumen von planungsrelevanten Tierarten.
Bewertung	Die damit verbundenen Wechselwirkungen, wie die Verringerung der Grundwasserneubildung, die räumliche Verschiebung des Spektrums an Tier- und Pflanzenarten, der Veränderung des Mikroklimas und des Landschaftsbildes sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht erheblich.

#### 4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese sind als Festsetzungen u. a. zum Maß der baulichen Nutzung sowie als Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und als Pflanzgebote in den Bebauungsplan eingeflossen.

## 5. Weitere Fachplanungen und Gutachten

### 5.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Aus § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2010) ergeben sich Vorschriften für den besonderen Artenschutz (besonders und streng geschützte Arten). Diese artenschutzrechtlichen Belange sind bei Eingriffen grundsätzlich zu prüfen.

Um auszuschließen, dass mit dem geplanten Vorhaben Eingriffe vorbereitet werden, die zu Störungen oder Verlusten von geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 BNatSchG oder deren Lebensstätten führen können, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung des Fachbüros GFRÖRER durchgeführt. Dabei wurden die potentiell vorkommenden Arten: *Säugetiere, Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Wirbellose (Käfer, Schmetterlinge)* genauer auf eine Betroffenheit untersucht. Dabei kommt die artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.08.2019, geändert 11.12.2019, zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der im Bericht formulierten und im Bebauungsplan benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen), durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Der Verlust von zwei potenziellen Fledermausquartieren (ohne Besiedelungsnachweis) ist durch CEF-Maßnahmen im Vorfeld der Eingriffe durch Aufhängen von Höhlenkästen auszugleichen.

Um mögliche Störungen oder Schädigungen der Felsperlinge entgegen zu wirken, sind entsprechende Nistkästen als vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahme) umzusetzen. Der Bebauungsplan führt unter Hinweise die nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz durchzuführenden Maßnahmen auf.

## 6. Belange der Landwirtschaft

Von der Planung sind landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen (Grünland). Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz (LEL) befindet sich das Plangebiet innerhalb der Vorrangflur II. Dies sind Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben. Der Verlust an Landwirtschaftsflächen beträgt ca. 1,5 ha. Den Großteil der Flächen (1,10 ha) bewirtschaftet ein Haupterwerbslandwirt als Futterfläche für seinen Milchvieh- und Rinderbestand.

Ca. 83% der Landwirtschaftsflächen auf Königsfelder Gemarkung werden der Vorrangflur II zugeordnet. Ca. 17% entfallen auf die Grenzflur und damit auf Bereiche, in denen eine längerfristige Umwidmung aus landwirtschaftlicher Sicht weniger problematisch wäre. Allerdings befinden sich Flächen der Grenzflur fernab der Siedlungsbereiche bzw. in naturschutzrechtlichen Restriktionsgebieten (u.a. FFH- und Landschaftsschutzgebiet).

In der Abwägung zwischen den landwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Belangen sowie der bereits erfolgten Festlegung als Wohnbaufläche im rechtskräftigen FNP wird der Entwicklung als Wohngebiet Vorrang gegeben.

Der geplante Flächenzuschnitt erzeugt keine Missformen, so dass die Nutzung der angrenzenden Restflächen weiter gewährleistet bleibt. Planexterne Kompensationsmaßnahmen, die weitere Landwirtschaftsflächen beanspruchen würden, sind nicht erforderlich. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Wirtschaftswege bzw. die Zugänglichkeit zu landwirtschaftlichen Flurstücken.

## 7. Bestandssituation und Rahmenbedingungen

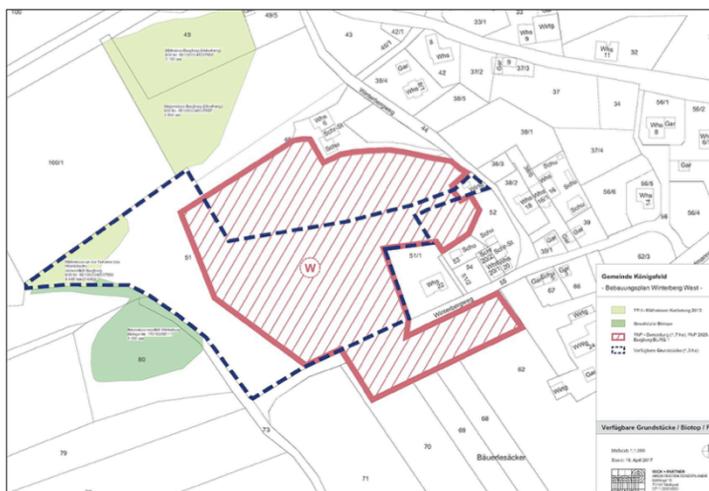
### 7.1 Städtebauliche Bestandssituation

Der Bebauungsplan schließt an die bereits bestehende Wohnbebauung „Winterberg“ und an bebaute Grundstücke im Osten an. Diese besteht aus einer überwiegend kleinteiligen, eingeschossigen Einfamilienhausbebauung. Im Süden und Osten verläuft der Winterbergweg durch das bestehende Wohnbaugbiet, der an die Erdmannsweiler Straße anschließt und zur Erschließung des Plangebiets herangezogen wird. Westlich und nördlich der Abgrenzung befinden sich Grünlandflächen, die landwirtschaftlich mäßig intensiv bewirtschaftet werden, aber auch eine Biotopfläche und FFH-Mähwiesen.

Vom Plangebiet aus bestehen Sichtbeziehungen zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum, der aufgrund des steilen Hangs überwiegend von Waldflächen und Grünflächen geprägt ist. Außerdem bestehen Sichtbeziehungen zu den nördlich gelegenen Siedlungsflächen in Burgberg.

### 7.2 Rahmenbedingungen

Im nachfolgenden ist die im Flächennutzungsplan ausgewiesene rot schraffierte Wohnbaufläche mit den verfügbaren Grundstücksflächen (blau gestrichelte Linie) überlagert. Es ist eine FFH-Mähwiese im Gebiet vorhanden. Weitere FFH-Mähwiesen und ein Biotop sind ferner angrenzend an das Gebiet vorhanden, die teilweise gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW geschützt sind. Daraus ergeben sich für die zu entwickelnde Wohnbaufläche diverse Restriktionen die in der Vorstudie bereits berücksichtigt wurden. Eine 20-kV-Freileitung befindet sich ebenfalls im Gebiet, die im westlichen Bereich auf dem Flurstück-Nr. 51 von Nord nach Süd verläuft und aller Voraussicht nach im Zuge einer Gebietsentwicklung (unterirdisch) verlegt werden muss.



### 7.3 Planungsziele der städtebaulichen Entwurfsvarianten

Mit dem Baugebiet „Winterberg West“ soll ein Wohngebiet mit hoher Qualität entstehen, das in seiner zeitgemäßen Ausformung heutigen Wohn- und Lebensanforderungen entspricht und sich gleichzeitig behutsam in die umgebende Struktur der angrenzenden Bebauung und in den Landschaftsraum einfügt.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden im Rahmen einer Vorstudie zwei alternative städtebauliche Entwurfsvarianten erarbeitet, welche die mögliche Aufteilungen und Größenordnung der Baufelder sowie die jeweilige Erschließung des Gebiets aufzeigen. Das nördlich des Flurstücks-Nr. 50 gelegene Grundstück wurde bei der Entwurfsvariante 1 als „weitere Entwicklungsoption“ miteinbezogen. Dieses Flurstück steht für die Entwicklung jedoch aktuell nicht zur Verfügung. Dafür können südlich gelegene Teilflächen mit den Flurstücksnummern 62, 68 und 69 in dem zu entwickelnden Wohngebiet berücksichtigt werden.



Städtebauliche Entwurfsvariante 1, Stand: 14. Juli 2017



Städtebauliche Entwurfsvariante 2, Stand: 14. Juli 2017

## 7.4 Erschließungsvarianten

Im Rahmen der Konzeption der Erschließungsstruktur wurden alternative Erschließungskonzepte geprüft, unter anderem auch eine Stickerschließung (siehe städtebauliche Entwurfsvariante 2 unter Punkt 7.3). Die Flächenbilanz (flächenintensive Wendemöglichkeiten bei Stickerschließungen) und Anforderungen an die Funktionalität haben in der Bewertung die vorliegende Erschließungsvariante (siehe städtebauliche Entwurfsvariante 1 unter Punkt 7.3) als am geeignetsten bewertet.

## 7.5 Baustruktur und Erschließung

Das Plangebiet ist über den Winterbergweg, der an die Talstraße bzw. Erdmannsweilerstraße als Gemeindeverbindungsstraße angebunden ist, erschlossen. Der Winterbergweg wird im Zuge der Erschließung des geplanten Baugebiets innerhalb des Geltungsbereichs ertüchtigt.

Aufgrund der topografischen, naturschutzfachlichen, infrastrukturellen und erschließungstechnischen Rahmenbedingungen und unter Klärung der Flächenverfügbarkeit wurden drei Erschließungskonzepte durch das Ingenieurbüro KIRN erarbeitet und der jeweils erforderliche Erschließungsaufwand ermittelt.

Hierbei hat sich eine Ringerschließung des Gebiets nördlich des Winterbergwegs gegenüber allen Varianten von Stickerschließung sowohl flächen- als auch kostenmäßig als günstigere Lösung erwiesen. Die verkehrliche Erschließung wird als Mischverkehrsfläche für die gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer ausgebildet. Diese endet im nordöstlichen Bereich mit einer Aufweitung von 6,0 m und geht dann in einen Fuß- und Radweg über, der an den nördlich gelegenen Winterbergweg anschließt.

Dabei wird die Gebäudestruktur des östlich gelegenen Wohngebiets „Winterberg“ weitergeführt. Es werden freistehende Einzelgebäude, die parallel zu der Erschließungsfläche ausgerichtet sind, zulässig sein. Dadurch soll ein gefasster Straßenraumeindruck entstehen.

## 7.6 Freiraumkonzept einschließlich Umweltbelange

Die Ortsrandeingrünung nach Norden und nach Westen im Übergang zur Landschaft erfolgt über öffentliche Grünflächen. Im nordwestlichen Planbereich wird auf dem Flst.-Nr. 51, der für eine Grundstücksanbindung weder flächeneffizient noch wirtschaftlich erschlossen werden kann, Flächen zur Rückhaltung des abzuleitenden Oberflächenwassers vorgehalten. Auf dieser Fläche sind das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (autochthones Saatgut) zulässig. Westlich der Retentionsfläche befindet sich die FFH-Mähwiese „Magerwiese Burgberg“ (Oberhang, Mähwiesen-Nr. 6510800046037657), die im Bebauungsplan gesichert wird.

Nach Westen hin befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die als Pufferstreifen zur westlich angrenzenden Biotopfläche „Nasswiese westlich Winterberg“, Biotopnummer 178163265111 (auf Flst.-Nr. 80 gelegen) ausgebildet werden soll.

Für die Durchgrünung im Gebiet selber werden Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Pro Grundstück ist ein gebietsheimischer Laubbaum 2.

Ordnung oder ein Obstbaum-Hochstamm als Hausbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

Mit den Maßnahmen wird eine landschaftlich verträgliche Ein- und Durchgrünung des Baugebiets angestrebt.

## 7.7 Entwässerungskonzept

Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wurde von einem Fachbüro erarbeitet. Die Gebietsentwässerung erfolgt im Trennsystem in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie in Form von offenen Mulden am südlichen Rand des Baugebietes und wird in den nördlich gelegenen Hörnlebach eingeleitet.

Die überplanten Flächen sind bereits als Prognoseflächen in der Schmutzfrachtberechnung von 2014 enthalten, deshalb ist das vorhandene Kanalnetz für die zusätzliche Einleitung des Abwassers ausreichend dimensioniert.

## 8. Art des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13b BauGB kann für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Das Verfahren muss förmlich vor dem 31.12.2019 eingeleitet werden.

Der Siedlungskörper des Teilorts Burgberg erstreckt sich dispers im Tal des Hörnlebachs nach Südwesten. Die „Talstraße“ definiert als Gemeindeverbindungsstraße Richtung Königsfeld die Erschließungsstruktur entlang dieses Taleinschnitts.

Die begrenzte Entwicklungsrichtung einer solchen Siedlungsstruktur im Talgrund, ausgehend von einem Haufendorf um die Ruine Burgberg im Glasbachtal, zwingt zu einer Besiedelung der Hanglagen. Dies erfolgt einerseits auf der westlichen Talseite und andererseits auf dem Winterberg durch Erschließung über die Gemeindeverbindungsstraße nach Erdmannweiler nach Südosten. Die steile Hangneigung des Winterbergs am Hangfuß erlaubt hier keinen zusammenhängenden Bebauungsbestand innerhalb der Siedlungslage. Dennoch ist der Siedlungskörper des Gesamtortsteils mit der Besiedelung im Bereich Winterberg ablesbar.

Der Siedlungsbereich am Winterberg ist planungsrechtlich über den Bebauungsplan „Winterberg“ gesichert. Die großen Grundstücke und teilweise Bebauungslücken noch nicht realisierter Gebäude formen physisch noch keine abgeschlossene Siedlungskante, dennoch besteht ein Bebauungszusammenhang in der Baustruktur und Körnung eines Schwarzwalddorfs.

Der Bebauungsplan „Winterberg-West“ schließt an diesen Bebauungszusammenhang an und gewährleistet eine ortstypische Fortführung der Siedlungsentwicklung. Diese erfolgt zur Ortslage hin orientiert in Richtung der Siedlungsbereiche in Tallage des Hörnlebachs. Der Siedlungszusammenhang wird in seiner organischen Form gestärkt.

Die städtebauliche Situation in Königsfeld Burgberg, die Abgrenzung des Geltungsbereichs sowie die Baugebiets- und Grünflächenfestsetzungen sind nicht geeignet, eine Zersiedelung des Außenbereichs zu verstärken. Es entsteht auch kein neuer Siedlungsbereich, der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich absetzt und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt.

Das Plangebiet ist vielmehr durch die bestehende Erschließungsstraße „Winterbergweg“ mit heutiger Erschließungsfunktion der Gebäude Nr. 20-22 und Erschließungsfunktion für das Plangebiet sowie der geplanten fußläufigen Anbindung im nordöstlichen Planbereich an den nördlichen „Winterbergweg“ in die vorhandene Siedlungsstruktur eingebunden, was darauf hinweist, dass eben kein „neuer, selbstständiger Siedlungsansatz entsteht“.

Die Flächensituation wird daher den Anforderungen des § 13b BauGB gerecht, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen.

Deshalb kann gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB insbesondere auf folgende Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt.

## **9. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet soll als einzig im Flächennutzungsplan (2015) ausgewiesene Wohnbaufläche im Ortsteil Burgberg dazu beitragen, Wohnbauflächen mit hoher Qualität sicherzustellen. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet orientiert sich an dem Charakter des östlich gelegenen Plangebiets „Winterberg“.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zulässig. Ausnahmsweise können nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter. Damit kann den Anforderungen des § 13b BauGB die Zulässigkeit von Wohnnutzung zu begründen, Rechnung getragen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden aufgrund des angestrebten Gebietscharakters eines attraktiven Angebots an Wohnbauflächen und der Lage im Siedlungsgefüge als künftiger Siedlungsrand ausgeschlossen.

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, durch die Zahl der Vollgeschosse, durch die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen durch Festsetzungen der maximalen Gebäude- und Wandhöhe sowie durch die Höhenlage der Gebäude vorgegeben. Innerhalb dieser Kennwerte ist eine adäquate Flächennutzung im Hinblick auf eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücke und Einfügung in die umliegende Baustruktur und die topografische Situation gewährleistet.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** ist an der durch die BauNVO festgesetzten Obergrenze im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 orientiert und gewährleistet bei adäquater Grundstücksausnutzung weiterhin einen wohnungsnahen Freiflächenanteil.

Die **Zahl der Vollgeschosse** (Höchstmaß 1 Vollgeschoss) sowie die festgesetzten **Höhen der baulichen Anlagen** orientieren sich an den benachbarten bestehenden Gebäuden, an den vorhandenen landschaftlich topografischen Gegebenheiten und an der Lage des Plangebiets.

Zulässig ist eine maximale Wandhöhe von 4,75 m sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m. Durch die Ausnutzung der Parameter Dachneigung sowie maximaler Gebäude- und Wandhöhe bleibt neben der begrenzten Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß 1 Vollgeschoss) eine individuelle Flexibilität erhalten.

Mit der Festsetzung der **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird die städtebauliche Einfügung in die topografische Hangsituation und zur Erschließungsstraße gewährleistet.

Aufgrund der Topografie ist es möglich, dass eine Entwässerung aus Gebäudeuntergeschossen im Freispiegel nicht möglich ist; dies ist vom jeweiligen Bauantragssteller selbstständig zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Ableitung und ggf. zur Rückstausicherung zu ergreifen.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Erdgeschossfußbodenhöhen in Bezug auf den Höhenverlauf des Straßenkörpers mit absoluten Höhen festgesetzt. Davon darf nach oben und unten jeweils 0,3 m abgewichen werden.

## 9.3 Bauweise

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption werden innerhalb der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zugelassen. Die Ausweisung einer Einzelhausbebauung entspricht dem Ziel eines locker bebauten Wohngebiets.

## 9.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Form der überbaubaren Flächen ist bewusst so gehalten, dass eine geordnete städtebauliche Struktur entsteht und trotzdem ausreichende Gestaltungsfreiheiten für das Einzelbauvorhaben gewahrt bleiben.

## 9.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Pfeilkreuze in der Plandarstellung festgesetzt. Sie dienen der städtebaulichen Ordnung. Die Gebäude werden parallel zu den an der Straße gelegenen Baugrenzen angeordnet. Dies sichert das städtebauliche Konzept klarer Raumkanten zu den jeweiligen Straßenräumen und bietet gleichzeitig ausreichende Gestaltungsfreiheiten für die Anordnung der Bauvorhaben.

## 9.6 Stellplätze, Garagen und Carports

Um das Ortsbild angrenzend an den öffentlichen Straßenraum nicht durch in die Vorbereiche bzw. Gartenzone (Flächen zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Gebäude) hineinragende Stellplatz/-bauten zu stören, werden diese nur innerhalb der Baufenster zugelassen. Mit der Sicherung eines Stauraumes auf dem Grundstück von mindestens 5,0 m vor Garagen ist der Verkehrsabfluss von den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Mit einem Abstand von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen wird das Hineinragen in den Straßenraum verhindert und zum Teil Schneeablagerungsflächen vorgesehen.

## 9.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind je Baugrundstück in ihrer Größe begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern.

Um den Freiraumcharakter der Privatgärten zu wahren und eine zu starke bauliche Wirkung durch Nebenanlagen zu vermeiden, werden diese Gebäude auf die maximale Kubatur von 22,5 m<sup>3</sup> je Grundstück begrenzt.

## 9.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus erfolgt vor dem Ziel, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen und der Lage am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft mit einer verträglichen Dichte und verträglichen Erschließungsfolgen (Verkehrsaufkommen) zu entwickeln.

## 9.9 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstruktur ist entsprechend der städtebaulichen Erschließungsskizze ausgewiesen. Die Festsetzung erfolgt im inneren des Baugebiets als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – mit dem Ziel des Ausbaus als Mischverkehrsfläche zur gleichberechtigten Nutzung aller Verkehrsteilnehmer und hoher Aufenthaltsqualität neben der Erschließungsfunktion. Durch die Geschwindigkeitsbegrenzung im verkehrsberuhigten Bereich ist damit die Sicherheitssituation einem Wohngebiet mit voraussichtlich jungen Familien und Kindern entsprechend gewährleistet.

### **9.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Eine Zufahrt der Grundstücke in Kreuzungs- und Kurvenbereichen ist zur Gewährleistung des Verkehrsfluss' und der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

### **9.11 Führung von Versorgungsleitungen**

Aus städtebaulichen-stadtgestalterischen Gründen sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen; dies gilt auch für die bereits im Gebiet vorhandene 20-kv-Freileitung.

### **9.12 Umgrenzung der Flächen zur Ablagerung**

In der Gemeinde Königsfeld herrschen aufgrund der klimatischen Verhältnisse ob ihrer Höhenlage über einen langen Zeitraum ergiebige Schneevorkommnisse. Um die Verkehrsflächen von Schnee zu räumen, werden Schneeablagerungsflächen im direkten Umfeld der Erschließungsstiche bereitgestellt und von der Bebauung mit Nebengebäuden freigehalten.

### **9.13 Öffentliche Grünflächen**

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen dient vorrangig der Sicherung der bestehenden Freibereiche (teilweise gesetzliche Schutzflächen) sowie der Retention von Niederschlagswasser und der Eingrünung des Plangebiets.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention“ dient der Rückhaltung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet. Da die Zielgruppe in dem Gebiet voraussichtlich junge Familien mit Kindern sein werden, sind in der Retentionsfläche, auch einzelne baulichen Anlagen zur Freiraumgestaltung (Bänke, Schaukeln etc.) zugelassen. Die Festsetzung als Grünfläche „ÖG 2“ zwischen dem angrenzenden Biotop und der Wohnbebauung dient der Gebietseingrünung und soll eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion verhindern. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wasserabfluss“ dient der geordneten Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswasser aus den höher gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücken. Die FFH-Mähwiese im Plangebiet wird zum dauerhaften Erhalt als Grünfläche mit entsprechenden Bewirtschaftungsempfehlungen festgesetzt.

### **9.14 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die getroffene Festsetzung dient der Sicherstellung der Regenwasserkanalisation und Zuleitung des Regenwassers in das Regenrückhaltebecken sowie der Ableitung des Schmutzwassers der südlich angrenzenden Flurstücke.

### **9.15 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten entsteht die Notwendigkeit das Plangebiet vor wild abfließendem Niederschlagswasser der angrenzenden Flächen zu sichern. Zu diesem Zwecke sind Abgrabungen und Aufschüttungen soweit erforderlich bis zu einer Breite von 3,0 m auf festgesetzter Fläche zulässig.

### **9.16 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zum Schutz der Luftqualität und damit zum Schutz und Erhalt der Prädikatisierung Königsfeld als Heilklimatischer Kurort und Kneippkurort wird mit dem Bebauungsplan ein Verbrennungsverbot von flüssigen und festen Brennstoffen ausgesprochen. Regenerative Energieträger, wie Stückholz- und Pelletheizungen hingegen sind zulässig und ausdrücklich empfohlen.

Neben dem Verkehrsaufkommen ist die Quellengruppe der Kleinf Feuerungen wesentlicher Emittent für Luftverunreinigungen. Insbesondere im Verhältnis des eigentlichen Energieeinsatzes zum Anteil der verursachten Feinstaubemissionen haben die Kleinf Feuerungsanlagen flüssiger und fester Brennstoffe negative Bilanzen gegenüber anderen Energieträgern.

Mit dem Verbrennungsverbot von flüssigen und festen Brennstoffen wird gewährleistet, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Immissionen auftreten, die zu Luftverunreinigungen mit erheblichen Einschränkungen und Belästigungen und damit zur Aberkennung der Heilklimatischen Prädikatisierung führen würden.

### **9.17 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Festsetzung von Maßnahmen dient vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in Flora und Fauna und, um damit die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern.

Die Zuleitung von Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Gebiet. Um weitere Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagsbeseitigung zu vermeiden, sollen Dachflächenmaterialien aus unbeschichteten Metallen, wie z.B. Kupfer, Zink und Blei vermieden werden.

Die Regenwasserableitung erfolgt mittels einer Retentionsfläche in der nördlichen öffentlichen Grünfläche. Das Regenwasser wird dort zwischengespeichert und gedrosselt in den bestehenden Hörnlebach geleitet. Die Festsetzung dient der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotop, Klima, Luft und Landschaftsbild/Erholung.

Die Maßgabe zur Herstellung von privaten Erschließungsflächen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen und zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen dient der Minimierung des Versiegelungsgrades.

### **9.18 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotop, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/Erholung.

Die Festsetzungen dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Gebiet. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, das neue Quartier harmonisch in seine Umgebung einzubinden.

### **9.19 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung und Realisierung der öffentlichen Verkehrsflächen. Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind von den Eigentümern auf ihren Grundstücken Böschungen zur Errichtung der Straßenbeleuchtung Beleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und das Verlegen der Straßenbeleuchtungsanschlusskabel auf den Grundstücken zu dulden.

## **10. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Sicherung baugestalterischer Absichten mit dem Ziel einer gewissen Einheitlichkeit in der Vielfalt der zu erwartenden individuellen Bauvorhaben sowie zum Einfügen in die bestehende Siedlungsgestalt.

### **10.1 Äußere Gestaltung**

Um einen einheitlichen gestalterischen Gebietscharakter zu gewährleisten, welcher sich gut in die ortstypische Bauweise integriert, werden innerhalb des Plangebietes Festsetzungen zur Gestalt von Wandoberflächen an Gebäuden, zur Dachform (Sattel- und Walmdächer – auch das Zeltdach als Sonderform des Walmdachs - ) sowie zur Dacheindeckung mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen in den im Ortsteil üblichen Farbtönen rot bis dunkelbraun sowie anthrazitfarben getroffen. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig, um das Mikroklima sowie die Regenrückhaltung zu begünstigen.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Sicherstellung einer Einbindung der Neubauten des Plangebietes in die Eigenart des Ortes werden glänzende Farbtöne ausgeschlossen.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, werden Dachaufbauten bezüglich ihrer Größe und Ausbildung reglementiert.

Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Einrichtungen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese Fallgruppen zugelassen.

Um den Öffentlichen Straßenraum nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden Nebenanlagen – hier bewegliche Abfallbehälter – zu belasten, werden Festsetzungen zur Platzierung dieser Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken getroffen.

### **10.2 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Auf den nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind lose Material und Steinschüttungen unzulässig. Schottergärten sind zusätzliche Flächenversiegelungen, die das Kleinklima durch das Aufheizen der Fläche im Sommer stören. Der Lebensraum zahlreicher Kleintiere, Vögel und Insekten wird entzogen. Zudem täuscht der Vorteil eines geringen Pflegeaufwands, da sich das Entfernen von Laub, Schmutz und Unkraut als sehr schwierig herausstellt. In der Folge verwahrlosen diese Gärten immer mehr oder werden mit Pestiziden behandelt.

Um die Versiegelung durch private Erschließungen (Zufahrten, Wege) sowie den Flächen für Stellplätze zudem möglichst gering zu halten, wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen und diese Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Es können damit Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden.

Die Festsetzung zu Stützmauern und Böschungen dient dazu, dass diese Gestaltelemente städtebaulich besser in das Quartier integriert werden.

Um ein Einfügen der Bebauung und der Grundstücksfreiflächen im Plangebiet an die natürliche Höhenentwicklung und der umgebende Bebauungsstruktur zu gewährleisten, ist der Umfang von zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen definiert.

Die Festsetzungen zu Art und Höhe der Einfriedungen vermeiden ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum und dem Übergang in die Landschaft. Damit ist ein einheitliches Erscheinungsbild, sowie Offenheit und Transparenz gesichert. Aus diesem Grund sind Einfriedungen in ihrer Zulässigkeit und in ihrem Material geregelt.

### **10.3 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort und Größe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen und in ihrer Größe beschränkt.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden beleuchtete sowie dynamische Werbeanlagen (Anlagen mit digitaler Steuerung mehrerer Lichtquellen oder Anlagen, bei denen die von einer gleich bleibenden Lichtquelle beleuchtete Folie in bestimmten Zeitabständen durch eine andere ersetzt wird) ausgeschlossen.

### **10.4 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Die Festsetzung zu Stützmauern und Böschungen dient der Sicherung von stadtoökologisch wertigeren und visuell besser eingebundenen Gestaltelementen im Rahmen der Ausführung von Stützmauern und damit dem Schutzgut Siedlungsbild.

Abgrabungen sind begrenzt, um den Aushub und überschüssiges Bodenmaterial zu vermeiden sowie die Einbindung der Gebäude zum natürlichen Gelände zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zu Einfriedungshöhe, Art, Gestaltung und Standort sichern eine städtebaulich gewünschte Einheitlichkeit sowie den funktional notwendigen Abstand zu Verkehrsflächen und Wirtschaftswege und sichern Schneeablageflächen.

### 10.5 Rundfunk- und Fernsichtanlagen, Freileitungen

Aufgrund der zum Teil starken Exponiertheit der Hangbereiche und aufgrund städtebaulich-gestalterischer Aspekte wird die Zahl von Rundfunkantennen je Gebäude begrenzt.

### 10.6 Freileitungen

Beim Verbot von Niederspannungsleitungen ist die starke Außenwirkung des Plangebietes als Hintergrund dieser Festsetzung zu sehen.

### 10.7 Zahl der notwendigen Stellplätze

Im Sinne einer flächensparenden Entwurfs- und wirtschaftlich-attraktiven Erschließungskonzeption sind die Erschließungsflächen reduziert. Sie sollen auch als Mischverkehrsflächen über die verkehrliche Erschließungsfunktion hinaus Vernetzungsfunktion für Fuß- und Radfahrer bieten. Die Stellplatzverpflichtung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg wird zur Sicherung ausreichender privater Parkierungsflächen auf zwei Stellplätze je Wohneinheit angehoben, um den öffentlichen Straßenraum durch parkende Autos zu entlasten.

## 11. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung der Planung und Erschließung des Baugebietes wird ein Bauordnungs- und Erschließungsverfahren durchgeführt.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes werden innerhalb des Geltungsbereichs öffentliche und private Grundstücke ausparzelliert.

## 12. Städtebauliche Kenndaten

Ermittlung der Flächenanteile	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet / Geltungsbereich	16.551	100
Öffentliche Grünflächen	3.911	23,6
Verkehrsflächen, Wege	2.619	15,8
Baugebietsfläche	10.021	60,5

## 13. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Planteils zum Bebauungsplan erläutert.