



## **Schwarzwald-Baar-Kreis**

### **Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

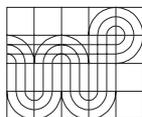
**Örtliche Bauvorschriften gem. 74 LBO**

**im Geltungsbereich der**

### **3. Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet“**

**(vormals „Tonishof“)**

**Bearbeitung:**



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

## I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- 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 durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- laut Planeintrag -

#### 1.1 Besonderes Wohngebiet - WB (§ 4 a BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 (Vergnügungsstätten) und Nr. 3 (Tankstellen) BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- laut Planeintrag -

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Bei mitrechnen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 darf eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 erreicht werden.

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstwert –

Das dritte Vollgeschoss ist in den unteren Dachflächenknick bzw. innerhalb der steilen Mansarddachfläche zu integrieren.

Über dem obersten Vollgeschoss ist kein weiteres Geschoss bzw. sind keine Aufenthaltsräume zulässig.

#### 2.3 Maximale Gebäudehöhe (GH) (§§ 16, 18 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstwert –

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch den höchsten Punkt der baulichen Anlage, gemessen lotrecht zur tatsächlichen, ggf. unter Ausnutzung der zulässigen Unterschreitung der durch Planeintrag festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die maximale Gebäudehöhe ist auf das laut Planeintrag festgesetzte Maß begrenzt.

#### 2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Bezugspunkt zur Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstwert -

Die angegebene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist durch Planeintrag in absoluten Maßen in müNN festgesetzt. Die festgesetzte Höhe darf nicht überschritten werden; eine Unterschreitung ist zulässig. Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Rohfußbodenhöhe.

#### 2.5 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
- laut Planeintrag -

Es gilt eine abweichende Bauweise von der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) dahingehen, dass bei der offenen Bauweise die Gebäudelängen auf maximal

- 13 m im Baufenster WB1 (entlang der Hermann-Voland-Straße),
  - 21 m im Baufenster WB2 (entlang des Mozartwegs)
- begrenzt sind.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
- Baugrenzen laut Planeintrag -

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

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

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, sofern sie sich der Gesamtanlage der Baugebiete unterordnen.
- 5.3 Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 5.4 Offene Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen -St- zulässig. (Siehe auch unter IV Örtliche Bauvorschriften Ziffer 3 Nr. 3.2 zur Gestaltung von offenen Stellplatzflächen).
- 5.5 Zulässigkeit von Tiefgaragen (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Tiefgaragen sind unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der Baugebiete zulässig. Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind grundsätzlich mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen. (siehe IV Örtliche Bauvorschriften, Ziffer 2 Nr. 2.2 und 2.3).
- 5.6 Eine Tiefgaragen Ein-/Ausfahrt ist ausschließlich an der im Planteil festgesetzten Stelle über die Hermann-Vorland-Straße zulässig.  
Im zulässigen Ein-/Ausfahrtsbereich ist bei der Anlage einer Tiefgaragenzufahrt sicherzustellen, dass das Sichtfeld in die Hermann-Voland-Straße beidseits nicht durch Einfassungen, Stützmauern oder Einfriedungen und Bepflanzungen eingeschränkt wird.

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

Verhängen von Nischenbrüterkästen

Bei Abriss des Gebäudes auf Flst. Nr. 139/10 (Saarbrücker Weg 3) sind als Ausgleichsmaßnahme für das auf dem Firstbalken an der Ostseite vorhandene Nest eines Nischenbrüters zwei Nischenbrüterkästen im Plangebiet oder seiner Umgebung zu verhängen.

*(Grundlage ist und weitere Hinweise enthält der artenschutzrechtliche Fachbeitrag aus einer Habitatspotentialanalyse des Büros Gfrörer in der Fassung vom 20.02.2020).*

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

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

Ausnahmsweise zulässig ist die Verbrennung von güteüberwachten Holzpellets nach DIN plus oder ÖNORM M 7135 bzw. DIN 51731 soweit die Einhaltung der Emissionswerte des RAL Umweltzeichens „Blauer Engel“

RAL-UZ 111 (für Holzpelletöfen) bzw. RAL-UZ 112 (für Holzpellettheizkessel) in der aktuell gültigen Fassung bei Einbau eingehalten werden.

7.2 Außenmaterial

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

**8. Pflanzbindungen und -gebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

8.1 Einzelpflanzbindung  
- laut Planeintrag -

Die durch Planzeichen festgesetzten Bestandsbäume sind vor Beeinträchtigung zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für Ersatzpflanzungen gilt als Mindestqualität: **Hochstamm, StU 18/20** (aus der Artenverwendungsliste unter Nr. 8.4).

Bei Bauarbeiten im Nahbereich von Baumbeständen sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen die Schutzregelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu berücksichtigen. Hierbei ist im Besonderen darauf zu achten, dass die Wurzelteller der Bäume nicht befahren und / oder als Lagerfläche verwendet werden. Zum Schutz des Wurzelbereiches ist ein Zaun aufzustellen. Äste, welche in den Arbeitsbereich ragen, sind fachgerecht zurückzuschneiden. Um den Schutz und den Erhalt der Bäume zu gewährleisten, ist bei Bauarbeiten im Nahbereich der Bäume die Begleitung durch einen Baumsachverständigen erforderlich.

#### 8.2 Einzelpflanzgebot - laut Planeintrag -

Die Pflanzungen haben in der Pflanzperiode nach Fertigstellung von Bauvorhaben im Geltungsbereich zu erfolgen.

Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG) in seiner gültigen Fassung ist zu beachten.

An den durch Planzeichen -PFG 1- festgesetzten Standorten sind heimische Obstbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; bei Abgang ist Ersatz zu leisten.

An den durch Planzeichen -PFG 2- festgesetzten Standorten sind neue Bäume der Mindestqualität: **Hochstamm, StU 16/18** (aus der Artenverwendungsliste unter Nr. 8.4), zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; bei Abgang ist Ersatz zu leisten.

Von den festgesetzten Standorten darf aus technischen Gründen um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

Um den Bereich der Baumstandorte sind Baumquartiere mit einer Fläche von mindestens 15 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche auszubilden.

Bestandsleitungen sind vor Pflanzung zu ermitteln und zu beachten. Der Abstand vom Baumstammmittelpunkt zu Ver- und Entsorgungsleitungen hat mindestens 2,50 m zu betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

#### 8.3 Pflanzgebot

Für den Verlust planexterner Bestandsbäume auf Flst.-Nr. 139/7 sind innerhalb des Geltungsbereichs oder auf Flst.-Nr. 139/7 drei Ersatzbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; bei erneutem Abgang ist Ersatz zu leisten.

#### 8.4 Artenverwendungsliste

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 50 % der Pflanzen (gemessen an der Stückzahl) aus der Artenverwendungsliste zu

verwenden. Die Artenverwendungsliste beinhaltet gebietsheimische Gehölze für den Naturraum des Gemeindegebiets Königsfeld. Die Pflanzen stammen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland).<sup>1</sup> Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Das Anpflanzen von Eiben ist dagegen zulässig.

#### 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 Traubenkirsche	<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

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

Laubbäume II. Ordnung

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	II. Ordnung
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	II. 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>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Europäischer Feuerdorn	<i>Pyracantha coccinea</i>

Königsfeld, den 23.07.2020

Fritz Link  
Bürgermeister

### III. Hinweise

#### 1. Artenschutz

##### 1.1 Fäll- und Abbrucharbeiten

Notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nur im Zeitraum vom 01. November bis 28./29. Februar, zulässig. Lässt sich dieser Zeitraum nicht einhalten, so ist unmittelbar vor Beginn der Maßnahmen durch eine Fachkraft zu untersuchen, ob gegenwärtig eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel vorliegt.

1.2 Im Rahmen des Bauantrags ist die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um ggf. artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zum Ausgleich festzulegen und zu sichern. Dazu ist spätestens im Rahmen des Bauantrags das artenschutzrechtliche Gutachten der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

1.3 Verhängen von Meistenkästen bei Verlust der Linde im Südosten des Gebietes

Entfällt der in der Planzeichnung mit **B8** gekennzeichnete zu erhaltende Baum (Abb. 19 des *artenschutzrechtlichen Fachbeitrags* dargestellte Höhlenbaum (Linde) im Südosten des Plangebietes), so sind zusätzlich zwei Meisenkästen im Plangebiet oder seiner direkten Umgebung zu verhängen. (*Grundlage ist und weitere Hinweise enthält der artenschutzrechtliche Fachbeitrag aus einer Habitatspotentialanalyse des Büros Gfrörer in der Fassung vom 20.02.2020*).

#### 2. Kurgebiet

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

Bei der Entwicklung des Gebietes ist eine bauliche, gestalterische und funktionale Einfügung sicher zu stellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine Polizeiliche Umweltschutzverordnung.

#### 3. Einfügung von Neubauten

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans „Kurgebiet“ gibt es nur noch wenige klassische Baulücken. Dagegen bieten die teilweise unbebauten Grundstücksflächen des Geltungsbereiches der Änderung weiteres

Nachverdichtungspotenzial, das im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung genutzt werden kann.

Bei Um- und Neubauten ist auf eine ortsbildgerechte Einfügung der Baukörper in Gestaltung und Höhenentwicklung zu achten. Wesentliche Merkmale einer Einfügung können hierbei sein: Fassadengestaltung, Materialien und Orientierung an Trauf- und Firsthöhen der umgebenden Bebauung.

#### **4. Energiegewinnung**

Aus Gründen der Umweltvorsorge ist zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes der Einsatz regenerativer Energieträger zur Gebäudeheizung und Brauchwassererwärmung erwünscht. Die Zulässigkeit der dafür geeigneten Energiegewinnungssysteme richtet sich nach II Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

#### **5. Grünordnerische / ökologische Hinweise**

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

Nach Möglichkeit ist der vorhandene Grünbestand zu erhalten.

#### **6. Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes „Ottebrunnen“. Die in der Rechtsverordnung festgesetzten Bestimmungen für die Zone III sind einzuhalten.

In Wasserschutzgebieten bestehen erhöhte Anforderungen an Bau, Betrieb und Unterhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen (siehe Arbeitsblatt DWA-A 142). Aus diesem Grund ist das Einbringen von Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig. Der Einbau von Erdwärmekollektoren Bedarf einer Einzelfallprüfung.

#### **7. Grundwasserschutz**

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v. a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. 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.

## 8. Beseitigung von Niederschlagswasser

- 8.1 Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

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

- 8.2 Bei Ableitung von Oberflächenwasser von Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwegen ist zu beachten:

- Wasserdurchlässige Beläge sind nur auf solchen Flächen zulässig, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/-wartung o. ä. nicht zu erwarten ist. Diejenigen Flächenbeläge sind auszuschließen, bei denen gemäß „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) keine für das Wasserschutzgebiet ausreichende Reinigungsleistung des Untergrundes gewährleistet ist.
- Der Entwässerung von oben genannten Flächen in angrenzenden Grünflächen kann zugestimmt werden, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden erfolgt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Autowäsche und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen verboten sind.

## 9. Regenwassersammelanlagen

Eine Sammlung und Nutzung über Regenwasseranlagen (Zisterne) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf.

Bei der Brauchwassernutzung aus Zisternen ist die regelkonforme Trennung vom Trinkwassernetz zu gewährleisten.

## 10. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465), zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Bauges-

setzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§ 1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

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

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

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

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

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Ansonsten sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 einzuhalten.

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

## 11. **Bodenbelastungen**

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

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

## 12. Geotechnik

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

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

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 13. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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

## 14. 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](http://www.vogelglas.info) (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

**15. Immissionskonflikte aus Tiefgarage / Parkierungsverkehr**

Die Planung der Anlage der Tiefgarage muss so erfolgen, dass nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches eingehalten werden. Dazu werden auf Seite 16/21 des *schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros GERLINGER + MERKLE vom 30. März 2020* folgende zu berücksichtigende Maßnahmen aufgeführt.

15.1 Zum Schutz von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an Fassaden, die zu einer Stellplatzzufahrt (Tiefgarageneinfahrt) orientiert sind ggf. Schutzmaßnahmen (z. B. Fensteröffnung nur zu Reinigungszwecken) erforderlich.

**15.2 Regenrinne**

Sofern im Bereich der Rampe eine Regenrinne vorgesehen wird, ist deren Abdeckung lärmarm auszubilden, z. B. mit einer verschraubten Gusseisen Platte.

**15.3 Einfahrtstor**

Das Garagentor muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, sodass bei dessen Betätigung keine störenden Geräusche auftreten.

Ein Nachweis, dass keine Immissionskonflikte zu erwarten sind, sind mit dem Bauantrag zu führen.

**16. Empfehlungen zur Minimierung der Luftbelastungen**

Ein emissionsarmes Heizkonzept ist anzustreben. Bei Abriss- und Bauarbeiten sollen emissionsarme Baumaschinen eingesetzt werden. Staubentwicklungen beim Abriss ist durch Bewässerung und Beregnung gering zu halten. Der öffentliche Straßenraum ist durch bedarfsweise Reinigung von Schmutz freizuhalten.

**17. Versorgungsleitungen**

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Flächen in einem brachliegenden Areal des Innenbereichs handelt, können Bestandleitungen vorkommen. Vor Baubeginn besteht deshalb Erkundungspflicht bei den Leitungsträgern.

**18. Schutz vor Starkregenereignissen**

Zum Schutz vor Sturzfluten von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen ins Plangebiet, sind vom Bauherren Maßnahmen zu ergreifen, insbesondere was den Eintritt von Niederschlagswasser in eine Tiefgarage betrifft.

Königsfeld, den 23.07.2020

Fritz Link  
Bürgermeister

## IV Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

#### 1.1 Dachform / Dachneigung - laut Planeintrag -

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Mansarddächer zulässig.

- steile Mansarddachfläche, unterhalb des Dachflächenknicks = 70°
- flache Mansarddachfläche, oberhalb des Dachflächenknicks = 20°

Je Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung vorgesehen.

Eine Abweichung von oben festgesetzten Dachneigungen von +/- 2° ist zulässig.

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

#### 1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung ist braunrot bis anthrazit farbendes und nicht glänzendes Material zu verwenden; glänzende oder lichtreflektierende Materialien sind nur zulässig, wenn sie der Nutzung von Solarenergie dienen.

#### 1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ausschließlich als Gauben nur innerhalb der steilen Mansarddachfläche (70°) mit folgenden Anforderungen zulässig:

- die Gauben müssen ein einheitliches Größenmaß einhalten,
- die Gesamtbreite aller Gauben darf in ihrer Summe höchstens ½ der zugehörigen Trauflänge der Dachfläche betragen,
- die einzelne Gaube ist bis zu einer Breite von max. 2,0 m zulässig. Aus konstruktiven Gründen können ausnahmsweise zwei Einzelgauben bis zu einer maximalen Breite von 4,0 m zusammengefasst werden; unter Berücksichtigung dieser Ausnahme kann die Gesamtbreite aller Gauben nach zweitem Spiegelstrich bis zu 2/3 der zugehörigen Trauflänge der Dachfläche überschritten werden.
- der Abstand zwischen Gauben untereinander muss mind. 0,50 m einhalten,
- der Abstand der Dachlinie über dem Mansardgeschoss (Dachflächenknick) zur Oberkante Gaube muss lotrecht gemessen mindestens 0,30 betragen,
- Zum Schnittpunkt von Trauflinie und Ortgang an der Gebäudeecke ist mindestens ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

#### 1.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- 1.5 Außenwandmaterial  
Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.  
Glänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Glas bzw. wenn sie der Nutzung von Sonnenergie dienen, nicht zulässig.
- 1.6 Fassadenbegrünung ist im gesamten Geltungsbereich allgemein zulässig.
- 1.7 Bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung (LBO) bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben, sind vor der Fassade bzw. vor der steilen Mansarddachfläche unterhalb des Dachflächenknicks zulässig. Die maximale Länge einer solchen baulichen Anlage ist mit maximal 6,0 m beschränkt.

## **2. Gestaltung von Nebenanlagen**

**(74 Abs. 1 Nr.1 LBO)**

- 2.1 Plätze für Fahrräder, sonstige Abstellflächen und Plätze für bewegliche, private Abfallbehälter u. ä. sind jeweils auf dem Grundstück in bauliche Anlagen zu integrieren. Sie sind zum öffentlichen Verkehrsraum und gegenüber Nachbargrundstücken gegen Sicht abzuschirmen.
- 2.2 Flachdächer auf Nebengebäuden sowie überdachte Tiefgarageneinfahrten sind flächendeckend (100 %) mindestens extensiv dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm (zzgl. Drainschicht) auszuführen. Die Funktion der Begrünung ist dauerhaft durch eine Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern zu gewährleisten.
- 2.3 Gemäß II Ziffer Nr. 5.5 sind nicht überbaute Tiefgaragenflächen mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen, fachgerecht zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## **3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

**(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 3.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu begrünen und von Versiegelung freizuhalten. Das Anlegen von Schottergärten oder Steinöden, deren Wasserdurchlässigkeit und Bodenfunktion durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, ist unzulässig.
- 3.2 Offene Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z. B. wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Rasenwaben usw.) inkl. wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen.  
Es sind nur Flächenbeläge zulässig, die eine für das Wasserschutzgebiet ausreichende Reinigungsleistung des Untergrundes gewährleisten.

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

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

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 sowie die Verwendung von Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

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

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

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

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

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

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

Es wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf je 1,5 Stellplätze erhöht. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

**8. Ableitung und Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Zur Entlastung der Abwasseranlagen (hier Mischwasserkanal) darf das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser nur gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist im Geltungsbereich ein Rückhaltevolumen von mindestens 62 m<sup>3</sup> vorzuhalten. Es ist eine gedrosselte Ableitung von maximal 15,5 l/s in den Mischwasserkanal zulässig.

**9. Ordnungswidrigkeiten**

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

Königsfeld, den 23.07.2020

Fritz Link  
Bürgermeister