



## **Schwarzwald-Baar-Kreis**

### **Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

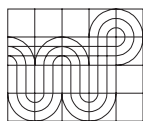
**Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO**

**im Geltungsbereich der**

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

Stand: 09. Oktober 2019

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)

## 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 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23, S. 612) in Kraft getreten am 1. Dezember 2017

Allgemeine Angaben

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

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

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

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

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

#### 1.2 Sondergebiet Kur – S<sub>Kur</sub> (Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen mit grundsätzlich wechselnden Belegungen, für Kurzwecke, des Gesundheitswesens und des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Zulässig sind ferner Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Zusammenhang mit obigen Nutzungen.

Alle anderen in der BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig. Bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung ist das Sondergebiet wie ein Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) zu behandeln.

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

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

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

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

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

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch den höchsten Punkt der baulichen Anlage, gemessen lotrecht zur tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die maximale Gebäudehöhe darf das laut Planeintrag in der festgesetzte Maß nicht überschritten werden.

In Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Höhenfestsetzung GH<sub>4</sub> ist nur ein eingeschossiger Zwischenbau mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,5 m zulässig.

In S<sub>kur2</sub> gelten für Gebäudeaufbauten gesonderte Gestaltungsregeln gemäß Ziff. IV 1.3 der Örtlichen Bauvorschriften.

### 2.5 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die angegebene EFH bezieht sich auf die Eingangsebene. Von der eingetragenen EFH in Metern über NN ist eine Abweichung nach unten von 0,20 m zulässig.

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

### 3.1 WA

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise = wie offene Bauweise, es sind für Gesamtbaukörper Gebäudelängen bis maximal 30 m zulässig.

### 3.2 S<sub>kur1,2</sub>

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4) BauNVO)

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

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

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

4.2 Innerhalb der Baugrenze 2 sind ausschließlich erdgeschossige Terrassen zulässig.

4.3 Überschreitungen von Gebäudeteilen und untergeordneten Bauteilen i. S. d. § 5 Abs. 6 LBO sind zulässig bis zu einem Vortreten von max. 1,5 m auf einer Länge von max. 6,0 m, jedoch nicht entlang der östlichen Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet.

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

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, sofern sie sich der Gesamtanlage der Baugebiete unterordnen.
- 5.3 Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 5.4 Offene Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen -St- zulässig.
- 5.5 Auf den Flächen -St- sind auch Vorfahrten zulässig.
- 5.6 In den Sondergebieten  $S_{Kur}$  sind die ordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Über den ordnungsrechtlich notwendigen Bedarf hinaus sind Stellplätze in der Tiefgarage (TG) oder als offene Stellplätze (St) ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.7 Tiefgaragen sind unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der Baugebiete zulässig. Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind mit mindestens 0,40 m Erdüberdeckung auszuführen.

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

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

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

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich– sind Mischverkehrsflächen für die gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer.

Flächen für Verkehrsgrün sind Teil der Verkehrsanlage; sie sind nicht überfahrbar. Erfolgt eine gemeinsame Erschließung auf Flurstück 114, 115, 116 und 112, 113/1 kann auf die Herstellung des Verkehrsgrüns verzichtet werden.

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

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

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

9.1 Ableitung von Niederschlagswasser

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

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

9.2 Hausdrainagen

Hausdrainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

9.3 Fäll- und Abbrucharbeiten

Der Abbruch von Gebäuden und die Fällung von Bäumen ist zwischen 01. März und 31. Oktober zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unzulässig.

Sind Abbruch- oder Fällarbeiten innerhalb dieser Zeit unvermeidbar, ist eine artenschutzfachliche Prüfung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

9.4 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei etc. sind ausgeschlossen.

**10. Pflanzgebot**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

10.1 Allgemeines Pflanzgebot

Je 250 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche ist mind. ein Baum II. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## 10.2 Verwendung von Gehölzen

Bei Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für den Naturraum des Gemeindegebiets Königsfeld aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen.<sup>1</sup> Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht 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>

Königsfeld, den 18.11.2020

Fritz Link  
Bürgermeister



### **III. Hinweise**

#### **1. Kurgebiet**

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine Polizeiliche Umweltschutzverordnung.

#### **2. Einfügung von Neubauten**

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans „Kurgebiet“ gibt es nur noch wenige klassische Baulücken. Dagegen bieten die teilweise unbebauten Grundstücksflächen des Geltungsbereiches der Änderung weiteres Nachverdichtungspotenzial, das im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung genutzt werden kann.

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

#### **3. 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 Ziffer II. 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

#### **4. Grünordnerische / ökologische Hinweise**

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

Nach Möglichkeit ist der vorhandene Grünbestand zu erhalten.

## 5. **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt in Zone III des 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.

## 6. **Grundwasserschutz**

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

## 7. **Beseitigung von Niederschlagswasser**

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

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

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

- Wasserdurchlässige Beläge sind nur auf solchen Flächen zulässig, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/-wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.
- Der Entwässerung von oben genannten Flächen in angrenzenden Grünflächen kann zugestimmt werden, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden erfolgt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Autowäsche und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen verboten sind.

## 8. Entwässerung / Regenwassersammelanlagen

Das Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in den Mischwasserkanal zugeleitet werden. Die Dimensionierung eines ausreichenden Rückhaltevolumens sowie des Drosselabflusses sind im Grundstücksentwässerungskonzept detailliert darzustellen. Eine Sammlung und Nutzung über Regenwasseranlagen (Zisterne) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf.

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

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

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

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

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.).

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

## 10. **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.

## 11. **Geotechnik**

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

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

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

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

## 12. **Artenschutz**

Im Rahmen des Bauantrags ist die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um ggf. artenschutzrechtlichen 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. Es wird empfohlen, das artenschutzrechtliche Gutachten möglichst frühzeitig zur weiteren Abstimmung einzureichen.

**13. 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.

**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. Forstwirtschaftliche Belange**

Der erforderliche Waldabstand von 30 m gemäß § 10 Landeswaldgesetz wird zum nördlich angrenzenden Doniswald unterschritten. Der Waldsaum wird deshalb bis zu einem Abstand von 30 m zu den geplanten Gebäuden als Sukzessionszone umgestaltet und dauerhaft unterhalten. (Berücksichtigung im Forst-Betriebsplan der Gemeinde).

#### IV. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

###### 1.1 Dachform / Dachneigung laut Planeintrag gilt folgende Dachneigung:

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

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

Versetzte Dachflächen sind unzulässig.

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

Flachdächer auf Zwischenbauten bis 5° sind zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden. Weitere Anforderungen siehe Ziffer IV. Punkt 1.2.

S<sub>KUR1</sub> – Sonstige Sondergebiete  
MD (Mansarddach)  
- steile Mansarddachfläche, unterhalb des Dachflächenknicks = 70° - 75°  
- flachere Mansarddachfläche, oberhalb des Dachflächenknicks = 15° - 20°

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

Versetzte Dachflächen sind unzulässig.

S<sub>kur2</sub> – Sonstige Sondergebiete  
FD (Flachdach)

Flachdächer auf Zwischenbauten bis 5° sind zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden. Weitere Anforderungen siehe Ziffer IV. Punkt 1.2.

###### 1.2 Dacheindeckung

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

Flachdächer bis 5° sind zu begrünen, wenn sie nicht als Terrasse genutzt werden. Bei begrünten Dächern sind wasserspeichernde Dränbahnen mit

einer Speicherkapazität  $> 7 \text{ Liter/m}^2$  einzubauen. Die Begrünung ist dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen (Mächtigkeit des Substrats  $\geq 10 \text{ cm}$ ).

### 1.3 Dachaufbauten

In WA sind Dachaufbauten unzulässig.

Dachaufbauten in S<sub>kur1</sub> sind ausschließlich als Gauben im Mansarddachgeschoss (Steildachbereich) mit folgenden Anforderungen zulässig:

- die Gauben müssen ein einheitliches Größenmaß einhalten,
- die Gesamtbreite aller Gauben darf in ihrer Summe höchstens  $\frac{1}{2}$  der zugehörigen Trauflänge der Dachfläche betragen,
- eine durchgehende Trauflinie ist auszubilden,
- die Gaube ist bis zu einer Breite von max. 2,5 m zulässig,
- der Abstand der Dachlinie über dem Mansardgeschoss muss lotrecht gemessen mindestens 0,60 m betragen,
- der Abstand zu Gauben ist mindestens 0,70 m auszubilden,
- zum Schnittpunkt von Trauflinie und Ortgang an der Gebäudeecke ist mindestens ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Dachaufbauten in S<sub>kur2</sub>

Dachaufbauten über dem obersten Geschoss sind bis zu einer Höhe von maximal 2,75 m über Dachfläche und einer Gesamtfläche von maximal  $75 \text{ m}^2$  zulässig. Sie sind vom Dachrand allseitig mindestens 3 m einzurücken. Dachaufbauten dürfen die GH<sub>2</sub> max. um 2,75 überschreiten.

### 1.4 Außenwandmaterial

Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

Glänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Glas oder Flächen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, nicht zulässig.

### 1.5 Gliederung von Baukörpern

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

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

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

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

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

3.2 Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z. B. wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Rasenwaben usw.) inkl. wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen.

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

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

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

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

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

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

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

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

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



Königsfeld, den 18.11.2020

Fritz Link  
Bürgermeister