

GEMEINDE

KÖNIGSFELD

LANDKREIS

SCHWARZWALD – BAAR - KREIS

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

B E B A U U N G S P L A N



>>KÖNIGSHÖHE<<

VORENTWURF



HENKEL ARCHITEKTUR

Planungs- und Projektentwicklungs GmbH

73312 Gelsingen, Kolpingweg 39

Tel.: 07331-9865-0 Fax: 07331-9865-19

Dipl.-Ing. (FH) Kathrin Henkel, Freie Architektin gez. Dipl.-Ing. geod. Dipl.-Ing. arch. Peter Henkel



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH

WILFRIED BAIKER

STADIONSTRASSE 27

Tel.: 0741 / 280 000-0

ANDRÉ LEOPOLD

78628 ROTTWEIL

Fax: 0741 / 280 000-50

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)
2.1.2	Sondergebiet 1 – Hotelanlage (SO-1)
2.1.3	Sondergebiet 2 – Sport- und Freizeitanlagen (SO-2)
2.1.4	Sondergebiet 3 – Ferienchalets (SO-3)
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.7	Herstellen von Verkehrsflächen
2.8	Kabelkästen
2.9	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.9.1	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.9.2	Gehölzrodungen
2.9.3	Beleuchtung
2.10	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und sonstigen Grünflächen
2.10.1	Allgemeines
2.10.2	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat<<
2.10.3	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>privat<<
2.10.4	Pflanzfestsetzung PFF 3 >>privat<<
2.10.5	Pflanzfestsetzung PFF 4 >>öffentlich<<
2.10.6	Pflanzbindung PFB >>öffentlich<<
2.11	Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge
2.12	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen
2.12.1	Ersatzquartiere für Braunes Langohr, Zwergfledermaus und Bartfledermäuse
2.12.2	Ersatz für Quartierbäume
2.13	Flächen für Waldabstand
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Hinweise
4.1	Lärmschutz

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I. S. 587)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I. S. 3465)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 23 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. I. S. 99, 104)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I. S.2531)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I. S. 440)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I. S. 432)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Erdgeschoss zulässig

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2.1.2 Sondergebiet 1 - Hotelanlage (SO -1) - § 11 BauNVO

Für die mit SO-1 bezeichneten Bereiche wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotels und Restaurants mit zugeordneten Nutzungen und Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungswesens und Hotellerie
- Schank- und Speisewirtschaften
- Großküchen, die dem Hotel und dessen Nebenanlagen zugeordnet sind
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Seminar-, Tagungs- und sonstige Ausstellungsräume
- Der Hauptnutzung dienende Büro-, Neben-, Lager- und Technikräume
- Wäschereien, die dem Hotel und dessen Nebenanlagen zugeordnet sind
- Parkplätze und Tiefgaragen
- Außen- und Tagesgastronomie mit der dazugehörigen Infrastruktur und Nebenanlagen
- Wellness-, Spa- und Badebereiche
- Einzelhandel, der der Hotel- und Feriennutzung zugeordnet werden kann

2.1.3**Sondergebiet 2 – Sport- und Freizeit
(SO -2) - § 11 BauNVO**

Für die mit SO-2 bezeichneten Bereiche wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Zulässig sind:

- Sport- und Freizeitanlagen (inklusive Sport- und Tennishalle)
- Der Sport- und Freizeitnutzung dienende Büro-, Neben-, Lager- und Technikräume sowie Sanitärgebäude
- Parkplätze

2.1.3

Sondergebiet 3 – Ferienchalets (SO -2) - § 10 BauNVO

Für die mit SO-3 bezeichneten Bereiche wird ein Sondergebiet nach § 10 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Erholung und dem Chaletwohnen

Zulässig sind:

- Ferienchalets
- den Chalets dienende Neben-, Lager- und Technikräume
- Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze, die an das Hauptgebäude angebaut sind.

2.2

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzung des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften sowie landesrechtlichen oder bundesrechtlichen Bestimmungen für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

2.3

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

Die Grundflächenzahlen (GRZ) sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) als Höchstwerte festgesetzt.

Abweichend von § 19 Absatz 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch unterirdische bauliche Anlagen um mehr als 50 % überschritten werden, wenn die unterirdischen Bauteile mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung ausgeführt werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

2.4

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ist die >>offene Bauweise (o)<< gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO festgesetzt.

In Teilbereichen ist nur eine >>offene Bauweise (o)<< mit der Einschränkung auf Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.5 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.6 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

Die maximale Gebäudehöhe ist in Meter über Normalnull (m.ü.NN) im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird als Firsthöhe bzw. bei Dachformen ohne First als höchster Gebäudepunkt definiert.

2.7 Herstellen der Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,8 m zu dulden.

Standorte für Lichtmasten (öffentliche Straßenbeleuchtung) sind gleichermaßen auf den privaten Flächen zu dulden.

2.8 Kabelkästen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

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

2.9.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig sachgerecht zu lagern, Nach Ab-

schluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.9.2 **Gehölzrodungen**

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

2.9.3 **Beleuchtung**

Außenleuchten sollten mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED) ausgestattet werden.

2.10 **Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträucher und sonstigen Grünflächen** **(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

2.10.1 **Allgemeines**

- Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig
- Generell ist auf eine insektenfreundliche Bepflanzung zu achten

2.10.2 **Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>öffentlich<<** **Ortsrandeingrünung / Waldrandgestaltung**

Die mit PFF 1 bezeichneten Flächen sind als stufenweis aufgebauter naturnaher Waldrand herzustellen und zu gestalten. Die Flächen dienen gleichermaßen dafür den erforderlichen Waldabstand einzuhalten. Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.

2.10.3 **Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>öffentlich<<** **Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Die mit PFF 2 bezeichneten Flächen dienen der Begrünung und dem Übergang der Bebauung zum Straßenraum. Die Flächen sind als Offenlandflächen herzustellen und zu unterhalten.

2.10.4 **Pflanzfestsetzung PFF 3 - >>privat<<** **Grünfläche**

Die mit PFF 3 bezeichneten Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die bestehenden Bäume und Waldstrukturen sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Retentionsbereiche sind innerhalb der PFF 3 zulässig. Gleichmaßen gilt dies für Gräben.

2.10.5 **Pflanzfestsetzung PFF 4 - >>öffentlich<<**

Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Die mit PFF 4 bezeichneten Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf den Flächen ist ein Kinderspielplatz mit entsprechenden Spielgeräten und zweckgebundenen, baulichen Nebenanlagen zulässig.

2.10.6 **Pflanzfestsetzung PFF 5 - >>öffentlich<<**

Forstwirtschaftliche Flächen

Die mit PFF 5 bezeichneten Flächen sind als stufenweis aufgebauter Waldrand herzustellen und zu gestalten. Die Flächen dienen gleichermaßen dafür den erforderlichen Waldabstand einzuhalten. Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.

2.10.7 **Pflanzfestsetzung PFB - >>privat<<**

Erhalt von Bäumen

Die mit PFB bezeichneten, bestehenden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2.11 Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge

Oberirdische Garagen, Carport und Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Zufahrten und Zugänge sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6,0 m vorzusehen. Davon kann abgewichen werden, wenn elektrische Toröffner eingebaut werden.

Tiefgaragen sind außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm vorgesehen werden. Nachbarschaftsrechtliche Belange sind zu beachten.

2.12 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

2.12.1 Ersatzquartiere für Braunes Langohr, Zwergfledermaus und Bartfledermäuse

Es müssen Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang geschaffen werden. Ein Ersatzquartier ist im Dachstuhl des Rathauses von Königsfeld einzurichten. Dazu ist der Bereich über dem Archiv vom übrigen Dachbereich abzutrennen. Zusätzliche Ausgleichsquartiere sind im Dachbereich über den Garagen in der Friedrichstraße 5 sowie im Dachstuhl des Trafohauses an der L181 zu schaffen.

An den Gebäuden müssen mehrere Ein- und Ausflughöffnungen geschaffen werden, um einen hindernisfreien Anflug zu gewährleisten. Die Öffnungen müssen so beschaffen sein, dass das Mikroklima nicht wesentlich beeinflusst wird und Beutegreifer wie z.B. Steinmarder nicht in die Gebäude gelangen. Es ist darauf zu achten, dass Ein- und Ausflughöffnungen nicht durch Beleuchtung beeinträchtigt werden. Das Dach des Rathauses und das der Garagen müssen von innen mit Holz ausgekleidet werden.

Zur Schaffung von verschiedenen Temperaturzonen müssen entsprechende Strukturen (Spalten, unterschiedlich Hangplätze, u.U. Fledermausbretter) hergestellt werden. Hierzu sind u.a. Materialien, z.B. Dachbalken aus dem alten Ökonomiegebäude der Kinderweide zu verwenden. Zusätzlich sind Fledermauskästen (Typ: Rundkasten) in den Dachstühlen anzubringen.

Um die Wahrscheinlichkeit der Annahme der Ausgleichsquartiere zu erhöhen, sollten im näheren Umfeld weitere Fledermauskästen (Typ: Rundkasten - Fledermaushöhle 2F und 2FN und Flachkasten) an geeigneten Bäumen angebracht werden.

2.12.2 Ersatz für Quartierbäume

Als Ausgleich für den Wegfall potentieller Baumhöhlenquartiere als mögliche Fledermausquartiere sollen in der Nähe der Eingriffsgebiete (Umkreis von ca. 500 Metern) bereits vorhandene Bäume zu Habitatbäumen entwickelt werden; diese werden vollständig aus der Nutzung genommen: Eingriffe an den Quartierbäumen sind möglichst zu vermeiden bzw. dürfen nur in Absprache mit einer fledermauskundigen Person erfolgen.

Pro verloren gehendem Quartierbaum sind etwa fünf neue potentielle Quartierbäume zu schaffen.

- Baum mit geringem Quartierpotential: ein neuer Habitatbaum
- Baum mit mittlerem Quartierpotential: zwei neue Habitatbäume
- Baum mit hohem Quartierpotential: drei bis fünf neue Habitatbäume.

Dabei muss es sich um standortheimische Gehölzarten handeln. Die Bäume müssen ein möglichst großes Entwicklungspotential für Fledermausquartiere aufweisen. Zur Überbrückung sind pro verloren gegangenen Quartierbaum zwei Fledermauskästen (Rundkästen) ebenfalls an den potentiellen Habitatbäumen aufzuhängen. Diese sind jährlich zu reinigen und zweimal jährlich auf Besiedlung zu kontrollieren.

2.13 Flächen für Waldabstand

In den für Waldabstand vorgesehenen 30 m Schutzstreifen sind sämtliche Gebäude zum Daueraufenthalt für Menschen untersagt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, **DENKMALSCHUTZ** **(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Obgleich im Plangebiet bisher keinerlei Anhaltspunkte für archäologische Funde bestehen, wird vorsorglich auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 zu melden.

4. HINWEISE
(§ 9 (6) BauGB)

4.1 Lärmschutz

Der Straßenraumlastträger der L 177 ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet. Durch die Planung können keine dementsprechenden Forderungen abgeleitet werden.

Aufgestellt:

Königsfeld, den 14.04.2021

.....
Fritz Link
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Königsfeld, den

.....
Fritz Link
Bürgermeister