



Schwarzwald-Baar-Kreis

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

zum

Bebauungsplan „Falkenmoos“, Gemarkung Buchenberg

Fassung zum Satzungsbeschluss
Stand: 26.06.2026/08.07.2026

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften
Stadtplanung Architektur GmbH

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@studiostadtlandschaften.de

I. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15).

Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften:

- Begründung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, Stand 26.06.2026
- Umweltbericht, Stand 26.06.2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Fassung vom 30.03.2026 (Gfrörer Ingenieure)

Allgemeine Angaben

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

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

TEXTTEIL:

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

II. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

Mischgebiet MI § 6 BauNVO
– laut Planeintrag in der Gebietsgliederung wie folgt –

1.1. Mischgebiet MI 1.1

Zulässig sind:

- Wohngebäude, § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude, § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe ausschließlich des Kraftfahrzeuggewerbes
§ 6 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 6 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6 Abs. 2 Nr. 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Tankstellen § 6 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art
§ 6 Abs. 2 Nr. 8 u. Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung)
§ 6 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

1.2. Mischgebiet MI 1.2

Im MI 1.2 sind ausschließlich bauliche Anlagen als Lagerhalle und die mit der Lagerhalle im Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen zulässig, die integraler Bestandteil eines Betriebs des Mischgebiets im MI 1.1 sind.

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

1.3. Mischgebiet MI 2

Zulässig sind:

- Wohngebäude, § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude, § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
§ 6 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
§ 6 Abs. 2 Nr. 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche Zwecke
§ 6 Abs. 2 Nr. 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Tankstellen § 6 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art
§ 6 Abs. 2 Nr. 8 u. Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung)
§ 6 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO bis § 21a BauNVO

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO
– laut Planeintrag als Höchstmaß –

2.2. Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO
– laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Wand- und maximale Firsthöhe wie folgt festgesetzt:

- Die maximale Wandhöhe (WH) wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, lotrecht zur tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
- Die maximale Firsthöhe (FH) wird gemessen vom höchsten Punkt der baulichen Anlage, lotrecht zur tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe ist die ausgeführte EFH gegebenenfalls unter Ausnutzung der zulässigen Abweichungen nach Ziffer 2.3.

2.3. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlage ist durch Planeintrag der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in absoluten Maßen in m.ü.NN. festgesetzt. Die festgesetzte Höhe darf nach oben um maximal 0,5 m über- und nach unten um maximal 0,5 m unterschritten werden. Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Rohfußbodenhöhe.

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

Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
– laut Planeintrag –
- 4.1. Baugrenzen** **§ 23 Abs. 3 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2. Baugrenzen in der Anbauverbotszone** **§ 23 Abs. 3 BauNVO**

Innerhalb der Anbauverbotszone nach Straßengesetz (StrG BW) § 22 Abs. 1 sind überbaubare Grundstücksflächen für den Gebäudebestand durch gestrichelte Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen sind Änderungen oder Ergänzungen bestehender baulicher Anlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung (Ausnahme nach § 22 Abs. 1 Satz 2 StrG) zulässig.
- 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in der Anbauverbotszone**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 Abs. 6 BauGB, § 14 BauNVO

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung (Ausnahme nach § 22 Abs. 1 Satz 2 StrG) zulässig.
- 6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11, § 31 Abs. 1 BauGB
– laut Planeintrag –

Ausnahmen von der Festsetzung können nach den Anforderungen der Ziffern 4.2 und 5 erfolgen.
- 6.1. Anbauverbot zur Landesstraße**

Längs der Landesstraße L177 besteht eine Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand.

Auf diesen in der Planzeichnung mit -A1- bezeichneten Flächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Dies gilt auch für Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie für Stellplätze und Garagen.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, können innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach LBO genehmigungsfreie Anlagen

bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Festsetzungen nach Ziffer B 1.3 sind zu beachten.

Hinweis: Anbaubeschränkungszone

Längs der Landesstraße L177 besteht eine Baubeschränkung bis 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Auf diesen mit -B- bezeichneten Flächen bedarf die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Werbeanlagen die Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde bzw. der unteren Verwaltungsbehörde.

6.2. Bauverbot im Mastbereich der Freileitung

In den um den in der Planzeichnung dargestellten Maststandort und mit -A2- bezeichneten Flächen sind bauliche Anlagen und Veränderungen der Geländehöhenlage unzulässig.

7. Verkehrsflächen – laut Planeintrag –

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.1. Öffentliche Verkehrsflächen – Landesstraße

Als Verkehrsflächen sind die Straßenfläche mit begleitenden Fußwegen und Sicherheitsstreifen der Landesstraße L177 festgesetzt; der eingetragene Querschnitt als Fahrbahnränder ist nur nachrichtlich ohne Festsetzungswirkung.

7.2. Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen

Zufahrten zu Baugebietsflächen sind nur innerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig.

7.3. Private Verkehrsflächen

Innerhalb der Flächen für private Verkehrsflächen ist ein privater unversiegelter Erschließungsweg zulässig; die hierzu nicht in Anspruch genommenen Flächen sind Flächen für die Landwirtschaft nach Ziffer A. 9.

Die Höhenlage des Erschließungswegs im Schutzstreifen LR1 nach Ziffer A. 10.2 ist an dem bestehenden Geländehöhenniveau auszurichten.

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und breitflächig oder in Form eines Muldensystems innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik nach entsprechender Vorbehandlung unter Beachtung der Niederschlagswasserverordnung über eine mindestens 30 cm bewachsene Oberbodenschicht zur Versickerung zu bringen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis über eine ordnungsgemäße Entwässerung zu erbringen.

Aus dem Geltungsbereich darf kein Oberflächenwasser der Landesstraße zugeleitet werden.

9. Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
– laut Planeintrag –

Die Flächen sind grundsätzlich von Versiegelung und baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen zur Löschwasserversorgung unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden.

10. Führung von oberirdischen Leitungen und die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen § 9 Abs.1 Nr. 13, 21 BauGB
– laut Planeintrag –

10.1. Leitungstrasse

Hochspannung-Freileitung 110-kV Netze BW; für die festgesetzte Freileitung ist der dauerhafte Betrieb zu gewähren. Hierfür ist ein Schutzstreifen festgesetzt, für den ein Leitungsrecht LR1 mit folgenden Anforderungen zu sichern ist:

10.2. Leitungsrecht LR1 (Schutzstreifen)

jeweils 25 m beidseits der Leitungsachse zugunsten der Netze BW.

Innerhalb des mit LR1 festgesetzten Schutzstreifens darf das derzeitige Geländeniveau nicht verändert werden; Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Gehölze und Sträucher innerhalb des Schutzstreifens müssen von den Leiterseilen einen Mindestabstand von 5m einhalten; ihre maximale Endwuchshöhe ist auf 10 m über Gelände zu begrenzen.

Innerhalb des Schutzstreifens sind Baumpflanzungen nur eingeschränkt zulässig. Die Endwuchshöhe von Bäumen ist durch die Artauswahl so zu begrenzen, dass diese im Fall eines Umstürzens nicht mit den Leiterseilen kollidieren.

Bauvorhaben, soweit nach Bebauungsplanfestsetzung zulässig und Erschließungsanlagen im Abstand bis 30 m rechts und links der 110-kV Netze BW Leistungsachse sind der Netze BW vorzulegen.

Die Hinweise unter Ziffer V.8 sind zu berücksichtigen.

- 11. Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen**
§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
Die im Plan mit -gr+fr- gegenzeichnete Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer und Bewirtschafter der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zum Zwecke der Erschließung zu belasten.
- 12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
- 12.1. Minimierung der Versiegelung, Rückhaltung von Oberflächenwasser**
Die Erschließungsanlagen innerhalb der privaten Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Oberflächen und Pflasterbeläge mit ausreichenden versickerungsfähigen Fugen samt Unterbau auszubilden.

Sind aus funktionalen Gründen Oberflächen erforderlich, die eine Versickerung von Oberflächenwasser verhindern oder einschränken, ist das dort anfallende Oberflächenwasser in einer zum Weg parallel geführten Mulde zu sammeln, zurückzuhalten, zu versickern und überschüssiges Wasser geordnet abzuleiten.
- 12.2. Boden- und Grundwasserschutz**
Für die Versickerung von Niederschlagswasser von Dächern und gewerblichen Betriebsflächen, von denen durch Materialien oder Nutzung eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach gültiger Niederschlagswasserverordnung zu prüfen.
- 12.3. Bodenschutzkonzept**
Soweit nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) erforderlich, ist frühzeitig ein Bodenschutzkonzept in Anlehnung an die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu erstellen und mit dem Landratsamt abzustimmen. Für die Erstellung des Bodenschutzkonzeptes ist eine erfahrene Bodenkundliche Baubegleitung an der Planung der bodenbezogenen Arbeiten und deren Überwachung während der Bauausführung zu beteiligen.
- 12.4. 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.

12.5. Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

- 12.5.1 Ökologische Baubegleitung - Schutz von Fledermäusen und Vögeln
Werden Gebäude abgerissen oder an ihnen gravierende Gebäudesanierungen durchgeführt (wie z.B. Fassadendämmung), sind diese vorab durch einen Fachkundigen auf Quartiere von Fledermäusen und Vogelbrutstätten zu untersuchen; ggf. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Sind Vorkommen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG mit der Unteren Naturschutzbehörde im LRA abzustimmen.

Mit Bauantragsunterlagen ist eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung einzureichen.

- 12.5.2 Rodungsarbeiten
Bei jeglichen Fällungen und Rodungen über privatgärtnerische Pflegemaßnahmen hinaus, ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten projektbezogen der Artenschutz zu überprüfen und daraus resultierend ggf. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.
Sind Gehölzentnahmen zur Realisierung von Vorhaben nicht zwingend erforderlich, sind diese zu unterlassen.

- 12.5.3 Insektenfreundliche Beleuchtung
Auf nicht notwendige Außen- und Fassadenbeleuchtungen ist im Hinblick auf Fledermäuse sowie auf Insekten und andere lichtsensible Tierarten zu verzichten. Bei notwendiger Hof- und Wegebeleuchtung ist Streulicht zu vermeiden, zudem sollten insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampen gemäß dem aktuellen Stand der Technik verwendet werden (z. B. Natriumdampf oder LED, Ausstrahlung nur direkt nach unten, insektendichte Gehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °C).
Auf § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) wird verwiesen.

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Für die folgenden Pflanzverpflichtungen gilt:

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird auf die Arten der Artenverwendungsliste unter Ziff. VI verwiesen. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

Pflanzqualität:

Bäume: Hochstamm, StU > 16 cm in 1 m Höhe

Sträucher: Höhe > 100cm

Das Nachbarrecht BW ist zu beachten.

13.1. Pflanzgebot Pfg1

– laut Planeintrag –

Innerhalb der flächigen Pflanzgebotsfläche Pfg1 sind auf mind. 40% der Fläche Sträucher in Gruppen zu pflanzen. Zudem ist die Strauchpflanzung in Pfg1 innerhalb der Pflanzgebotsfläche oder angrenzend durch die Pflanzung von mindestens 5 mittelgroßen Bäumen zu ergänzen.

13.2. Pflanzgebot Pfg2 und Pfg3

– laut Planeintrag –

Innerhalb der flächigen Pflanzgebotsflächen Pfg2 und Pfg3 sind freiwachsende Hecken standortgerechter Gehölze in Gruppen auf mind. 50% der Fläche anzulegen. Zudem sind

- in Pfg2 mindestens 3
- in Pfg3a/b mindestens 4

mittelgroße Bäume als Hochstamm oder Obstbäume zu pflanzen.

Innerhalb der bezeichneten Fläche Pfg3b ist die Art der Bäume auf eine maximale Wuchshöhe von 10m festzulegen; es sind hier Obstbäume vorzuziehen.

13.3. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zum dauerhaften Schutz der im Geltungsbereich befindlichen und als Naturdenkmal geschützten Linde ist eine Schädigung durch (zulässige) Bauvorhaben auf angrenzenden Flächen zu vermeiden. Hierzu sind bei angrenzenden Baumaßnahmen innerhalb eines Wurzel- und Kronentraufschutzbereichs, der sich von der Kronentraufe zzgl. eines Sicherheitsabstandes von 1,5 m bemisst, bislang unversiegelte Flächen vor Überfahrt zu sichern und die Errichtung von Materiallagern sowie ein Schadstoffeintrag in diesem Bereich durch Abzäunung zu unterbinden.

Vor Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen.

14. Zuordnungsfestsetzung von planexternen Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Durch die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht für den Geltungsbereich ein auszugeichendes Biotopwertdefizit von 33.957 Ökopunkten. Das Defizit wird über die Zuordnung von 36.765 Ökopunkten aus folgenden Ausgleichsmaßnahmen, die eine Aufwertung erzielen, ausgeglichen (Zuordnungsfestsetzung).

- Gemarkung Neuhausen, Flurstück-Nr. 807: Entwicklung montane Magerwiese
- Gemarkung Königsfeld, Flurstück-Nr. 142/1, 142/54: Sukzessionswald, Entwicklungsmaßnahme Buchenwald

Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen beziehungsweise sind bereits auf gemeindeeigenen Grundstücken erfolgt.

Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht zur Begründung wird verwiesen.

Königsfeld,

Fritz Link
Bürgermeister

III. Satzung über örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 74 LBO

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude gilt für Dachformen Satteldach SD und Walmdach WD mit entsprechenden Dachneigungen (DN) gemäß Planeinschrieb.

Soweit durch Planzeichen (Pfeil) in der Planzeichnung eingetragen, ist die Firstrichtung gemäß Pfeilrichtung auszurichten.

Auf Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen ist neben den festgesetzten Dachformen und -neigungen zudem bis zu einer Größe von 60 m2 Grundfläche ein begrüntes Flachdach zulässig.

1.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung sind grelle, stark reflektierende oder spiegelnde Farben und Materialien –ausgenommen Glas und Flächen von Solargewinnungsanlagen– unzulässig.

Dacheindeckung

- Geneigte Dächer sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen einheitlich in helleren roten bis braunen Farben oder anthrazit einzudecken.
- Ausnahmsweise sind nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Für Dacheindeckungen aus nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelte metallischen Material ist für die Niederschlagswasserbeseitigung aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Fassadenmaterial

Für die Gestaltung von Außenwandoberflächen der Gebäude und Garagen sind als Hauptmaterial nur zulässig:

- Putz, verputzte Oberflächen
- Holz, Holzverschalungen

Fassadenmaterial im MI 1.2

Innerhalb der Baugebietsfläche MI 1.2 ist als Außenwandmaterial eine Holzschalung anzubringen. Die Holzfassade darf unbehandelt oder mit Anstrich in gedeckten Farbtönen ausgeführt werden.

Zur Akzentuierung von untergeordneten Bauteilen sind zudem Fassadenelemente (Bauplatten und verputzte Oberflächen) zulässig. Technische Elemente wie Tore sind in gedeckten Farben auszuführen.

1.3 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei zu gestalten und dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist außerhalb der Betriebszeiten des dazugehörigen Betriebs auf ein Minimum zu reduzieren.

Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Im Mischgebiet MI 1.2 sind Werbeanlagen unzulässig.

Werbeanlagen dürfen innerhalb der Anbauverbotszone nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

1.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück getrennt abzuleiten (dezentrale Bewirtschaftung).

Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone, die direkte ortsnahe Gewässereinleitung (ggf. gepuffert) oder eine Kombilösung erfolgen.

Für stark beanspruchte Flächen mit möglicher Verunreinigung von Oberflächenwasser können weitergehende Anforderungen (Vorbehandlung) erforderlich sein.

Die exakte Dimensionierung und technische Ausführung der Anlage muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) durch die jeweiligen Bauherren erfolgen.

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

Königsfeld,

Fritz Link
Bürgermeister

IV. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

a) Kennzeichnungen §9 Abs. 5 BauGB

1. Altlasten

Innerhalb des Plangebiets ist innerhalb Flst.-Nr. 392/1 eine altlastenverdächtige Fläche bekannt; diese ist in der Planzeichnung vermerkt.

b) Nachrichtliche Übernahmen §9 Abs. 6 BauGB

2. Naturdenkmalschutz §28 BNatSchG

Im Geltungsbereich befindet sich ein denkmalgeschützter Einzelbaum - Naturdenkmal- die Nägelesee-Linde (Objektnummer: END 83260310024) auf dem Flurstück 391/1. Gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist dieses Naturdenkmal dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

3. Naturpark Südschwarzwald § 27 BNatSchG i.V.m. § 29 NatSchG BW

Der Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich vollständig im Naturpark „Südschwarzwald“, Datum der Verordnung 12.10.2014.

V. Hinweise

1. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen

Vor dem tatsächlichen Eingriff sind bei artenschutzrechtlicher Betroffenheit neben Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Fachgutachterlich vorgeschlagene Maßnahmen sind in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) im Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis festzulegen.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag ist die Beleuchtung insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden:

<https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken, wo dies zwingend erforderlich ist; (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind großflächige Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen zu vermeiden.

Bei größeren Fensterflächen sollen bei einem erhöhten Vogelschlag geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die Vogelschlag vorbeugen. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen. Als pdf-Datei zu erhalten unter www.vogelglas.info (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

2. 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. Bei Drainagewasser handelt es sich gemäß §54 WHG nicht um Abwasser. 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.

Ein erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz einzureichen. Es wird grundsätzlich empfohlen, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem Landratsamt abzustimmen.

3. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung von Bodeneingriffen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

- a) 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.

Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone, Versickerung über technische Anlage (Vorbehandlung und Rigolen) die direkte ortsnahe Gewässereinleitung (ggf. gepuffert) oder eine Kombilösung erfolgen. Die technischen Regelwerke wie u.A. DWA-A 102-2 und das DWA-A 138 sind einzuhalten.

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnisfreien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Falle der Erlaubnisfreiheit ist die Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten oder befestigten Flächen > 1200 m² der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Niederschlagswasser darf in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnahe eingeleitet) werden.

- b) 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.

- c) Regenwassernutzung

Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsenteleertes Teilvolumen verfügen (z.B. Schwimmerdrossel). Derartige retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen.

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

- d) Teile des Plangebiets können gemäß Starkregenrisikokarten (vgl. Starregenrisikomanagementkonzept 2020 der Gemeinde Königsfeld) überflutet werden. Im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung ist zu prüfen, ob und welche Schutzmaßnahmen vor Hochwasser (ausgehend von Starkregen) für die zukünftig geplante Gelände- und Höhensituation zu treffen sind, um Hochwasserschäden zu vermeiden bzw. zu verringern.
- e) Wild abfließendes Niederschlagswasser bzw. Grundwasser
Wild abfließendes Niederschlagswasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnahe zu bewirtschaften.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil ei-

nes tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG).

5. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 1. August 2023 (BGBl. I S. 2598), 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. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

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. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

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. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren

6. Altlasten / Bodenbelastung

Innerhalb des Plangebiets ist auf Flst.-Nr. 392/1 eine altlastenverdächtige Fläche bekannt. Diese ist in der Planzeichnung vermerkt.

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.

Des Weiteren sind bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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

7. Abfallvermeidung

Bei der Ausweisung von Baugebieten sollen gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz die Aushubmassen weitestgehend reduziert werden. Unvermeidbare Mengen sind größtmöglich zu belassen um vor Ort wiederzuverwenden. Dabei kann die Erschließungsplanung die Bauherrschaften maßgeblich unterstützen, indem beispielsweise das Straßen- und Gebäudeniveau über das ursprüngliche Geländeniveau angehoben wird. Dadurch entsteht automatisch weniger Aushub da die Baugruben flacher ausfallen. Der reduzierte Aushub wird wiederum zur Angleichung des Grundstücks an das Straßenniveau notwendig.

Den Bauherren stehen neben der Angleichung an das Straßenniveau weitere Mittel zur Verfügung: Eine Aufbereitung des Unterbodens vor Ort z. B. durch Zerkleinern des Steinanteils mittels Anbaubrecher um Material zur Baugrubenverfüllung zu generieren, muss geprüft werden. Durchsieben von steinigem Oberboden ermöglicht auch in Hausgärten dessen Verwendung.

Dies schont nicht nur Deponievolumen und damit das Budget der Bauherrschaft, sondern reduziert ebenso den für die Baumaßnahme notwendigen Lkw-Verkehr beachtlich. Für nicht verwendbare Aushubmassen im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Dies kann sowohl innerhalb des Baugebietes, wie auch über die Bereithaltung von örtlichem Deponievolumen geschehen.

Zugefahrenes Erdmaterial für Auffüllungen muss den Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 entsprechen. Dies gilt insbesondere für die Einbaukonfiguration in Abhängigkeit der Belastungsklasse. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet muss zugefahrenes Recyclingmaterial die Zuordnungswerte für Z1.1 gemäß der „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 einhalten.

8. Landesstraße L177

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Ortsdurchfahrt. Es gelten die gesetzlich geforderten Abstandsgrenzen gemäß Straßengesetz Baden-Württemberg.

Werden bauliche Anlagen längs der Landesstraßen mit einem Abstand von bis zu 40 m errichtet (Anbaubeschränkungszone), bedarf dies der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bzw. der unteren Verwaltungsbehörde. Es ist sicherzustellen, dass in der Anbaubeschränkungszone nur Außenwerbeanlagen errichtet werden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Eine Blendwirkung auf die Verkehre der Landesstraße ist auszuschließen.

Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Landesstraße zugeleitet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Landesstraße für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde vorgenommen werden dürfen.

Sollten aufgrund von Vorhaben des Bebauungsplans Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächte u. ä.) der Landesstraße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür der Vorhabenträger zu tragen. Unter Umständen erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bepflanzungen (z.B. eine Baumreihe) im Bereich der Landesstraße mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden muss.

Auf die Einhaltung der Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen wird hingewiesen.

9. Hochspannungsleitung 110-kV Netze BW mit Schutzstreifen

- a) Voraussetzung der Baufreigabe des Bauvorhabens ist die Neuregelung der Dienstbarkeit auf dem betroffenen Grundstück. Sobald der Netze BW die Bewilli-

gung über die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vorliegt, wird Netze BW die Baurechtsbehörde darüber informieren. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten. Die Neuregelung der Dienstbarkeit ist mit der Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe, E-Mail pgm-hochspannung@netze-bw.de zu klären.

- b) Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall ist die Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe zu kontaktieren.
- c) Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW (bauleitplanung@netze-bw.de) abzustimmen.
- d) Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.
- e) Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu den Leiterseilen und Mastfundamenten einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen.

Netze BW weist insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu den Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung wurde empfohlen, dringlich einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, der nach VDE 0105 vorgegebene Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

- f) Im Näherungsbereich des Mastens zur 110-kV-Leitung müssen Mindestabstände eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen und eine Personengefährdung zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen Mast und metallisch erdfühligem Anlagen (z.B. Straßenlampen, Niederspannungsinstallationen, erdwickelbaren Kabeln, Schutzplanken, Zaunanlagen, Metallteile mit Berührungsmöglichkeiten) beträgt 5 m.
- g) Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.
- h) Bei Parallelführungen und Kreuzungen von Infrastrukturleitungen (z. B. Rohrleitungen, Oberleitungen) mit den 110-kV-Leitungen und -Kabeln kann es zu Beeinflussungsspannungen kommen. Die Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (SfB), VDE 0845-6 oder das Regelwerk der DVGW sind zu beachten.
- i) Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu

berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist der Arbeitsvorbereitung Hochspannung Netzgebiet Süd (Tel.: 07461-709- 607, E-Mail: Auftragszentrum-Sued-HS@netze-bw.de] mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.

Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifen der 110- kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.

Das Be- und Entladen von Lastkraftwagen (insbesondere das Entleeren der Lademulde) sowie der Einsatz von Baggergräten ist nicht oder nur eingeschränkt möglich.

10. Geologische und bodenkundliche Hinweise

- a) **Geologie**
Im Untergrund des Plangebietes liegt die Festgesteinseinheit "Plattensandstein-Formation" vor.
Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.
- b) **Geochemie**
Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.
- c) **Bodenkunde**
Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plan-gebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.

Gemäß § 13 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB sowie § 2 LBodSchAG ist bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist bei Vorhaben mit Eingriffen in unversiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen ab 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Die Erstellung nach DIN 19639 wird empfohlen, ggf. abweichende Vorgaben der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sind zu berücksichtigen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

- d) Ingenieurgeologie
Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (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 empfohlen.

- e) Hydrogeologie
Auf die Lage des Planvorhabens in der Nähe des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG HARDT TB I-III KA. FL. HA. QU.“ (LUBW Nr.: 325-029) wird hingewiesen.

Das Wasserschutzgebiet entspricht nicht den aktuell gültigen Richtlinien und Kriterien. Die Südwestgrenze des WSG wurde entlang der Landkreisgrenze Rotweil-Schwarzwald-Baar-Kreis gezogen. Das Planvorhaben liegt innerhalb des oberirdischen Einzugsgebiets des Tiefbrunnens „TB II Hardt 1964“. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer Überarbeitung des Wasserschutzgebietes die Planfläche innerhalb des Wasserschutzgebiets zu liegen kommt.

- f) Geothermie
Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.
- g) Übermittlungspflicht
Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

11. Brandschutz

- a) Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen über eine Zufahrt oder Zugang und geeignete Aufstellflächen/Stellflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte verfügen (siehe § 15 LBO). Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleiten bestimmter Stellen bis 8 m ist dies eine tragbare Leiter (vierteilige Steckleiter), von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges erforderlich ist, muss eine Aufstellfläche nach § 15 LBO / VwV Feuerwehrflächen vorhanden sein.
- b) Die Planstraßen und Kurvenradien sind so auszuführen, dass eine Durchfahrt mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Für Straßen auf Grundstücken sind der § 15 Abs. 6 LBO und die VwV Feuerwehrflächen einzuhalten. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bisher unbebauten Grundstücken mehr als 50 m, auf bereits bebauten Grundstücken mehr als 80 m von ei-

ner öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

- c) Für das Gebiet wird der Löschwasserbedarf gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW angesetzt. Hinweis: Die Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden stellt den Grundschatz für die wohnliche Nutzung dar; für Sonderbauten/gewerbliche Nutzung beträgt die Löschwassermenge bis zu 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Dieser Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach dem Arbeitsblatt W405 und anhand der geplanten zulässigen Bebauung festzulegen. Weitere Vorgaben sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Weitere Anforderungen / ein erhöhter Löschwasserbedarf können aus einem Brandschutzgutachten sowie über den Grundschatz hinaus, z.B. aufgrund erhöhter Anforderungen aus der Industriebaurichtlinie, hervorgehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Feuerwehrgesetz die Gemeinden für die ständige Bereithaltung von Löschwasservorräten und sonstigen, der technisch n Entwicklung entsprechenden Feuerlöschmitteln zuständig sind.

12. Bestandsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bestandsleitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Vor Bau- und Erschließungsmaßnahmen besteht Erkundungspflicht bei Leistungsträgern durch den Bauherrn/ Vorhabenträger.

VI. ARTENVERWENDUNGSLISTE

Bei Anpflanzungen sollten bevorzugt **gebietsheimische** Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ aus der nachfolgenden Liste verwendet werden. Diese sind **fett** markiert.¹

Mit * gekennzeichnete Arten sind der Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste „Zukunftsbäume für die Stadt“² entnommen. Spezielle Sorten werden hier nicht gesondert aufgeführt.

Die Nadelgehölze (Koniferen), wie z. B. Lebensbaum (Thuja), Wacholder, Lärche, Kiefer, Tanne, Fichte sind nicht typisch für den Naturraum und daher zur Umsetzung von Pflanzgeboten nicht zulässig. Das Anpflanzen von Eiben ist dagegen zulässig.

Die einzelnen Gehölzarten sind vor Anpflanzung auf ihre Standorteignung und Verwendung zu prüfen. Bei der Pflanzung von Großbäumen ist der hohe Platzbedarf zu berücksichtigen, den der Baum benötigt, wenn er langfristig gesund und prägend Bestand haben soll.

Bei engen Pflanzverhältnissen empfiehlt sich eher die Pflanzung von Bäumen II. Ordnung, einschließlich der Obstbäume. Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchtetragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Großbäume, 20 bis 30 m		
Spitz-Ahorn*	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	I. Ordnung
Ginkgo*	<i>Ginkgo bilboa</i>	I. Ordnung
Trauben-Eiche*	<i>Quercus petraea</i>	I. Ordnung
Stiel-Eiche*	<i>Quercus robur</i>	I. Ordnung
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	I. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung
Kleinbäume und mittelhohe Bäume, 7 bis 20 m		
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	II. Ordnung
Birke	<i>Betula pendula</i>	II. Ordnung
Felsenbirne*	<i>Amelanchier laevis</i>	II. Ordnung
Hainbuche*	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Kornelkirsche*	<i>Cornus mas</i>	II. Ordnung

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

² Bund deutscher Baumschulen (BdB) e.V., Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) e.V. (Hrsg.): Zukunftsbäume für die Stadt – Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste

Baumhasel*	<i>Corylus colurna</i>	II. Ordnung
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Apfeldorn*	<i>Crataegus lavalleyi</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Pflaumenblättriger Weißdorn*	<i>Crataegus x prunifolia</i>	II. Ordnung
Blasenescle*	<i>Koeleruteria paniculata</i>	II. Ordnung
Amberbaum*	<i>Liquidambar styraciflua</i>	II. Ordnung
Baummagnolie*	<i>Magnolia kobus</i>	II. Ordnung
Hopfenbuche*	<i>Ostrya carpinifolia</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Schnurbaum*	<i>Sophora japonica</i>	II. Ordnung
Mehlbeere*	<i>Sorbus aria</i>	II. Ordnung
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung
Schwedische Mehlbeere*	<i>Sorbus intermedia</i>	II. Ordnung
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	II. Ordnung
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	II. Ordnung
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	II. Ordnung
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>	II. Ordnung

Obstbäume (Hochstämme ab 1,6 m Kronenansatz)
Apfel-, Birnen-, Kirsche-, Pflaumen-, Quitten- Bäume

Sträucher		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
Weiden Arten	<i>Salix div. spec.</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	