

Kreis Heidenheim
Gemeinde Königsbronn
Gemarkung Königsbronn



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

Wohngebiet „Roßrücken - Süd“

Schriftlicher Teil

Gefertigt:
Steinheim 25.07.2019

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 21.11.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Planrechtliche Festsetzungen	3
1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB).....	3
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO)	3
1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)	3
1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)	3
1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)	3
2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)	3
3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	4
4. Stellplätze und Garagen.....	4
4.1 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)	4
4.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)	5
5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) ..	5
6. Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen	5
6.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)	5
6.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)	5
6.3 Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB)	5
7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	6
8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).....	6
9. Pflanzliste.....	8
10. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)	11
11. Schmutzwasserableitung	12
12. Hochwasserschutz.....	12
II. Örtliche Bauvorschriften	13
1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)	13
1.1 Dachform und Dachneigung	13
1.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	13
2. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO)	14
2.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen.....	14
2.2 Einfriedungen.....	14
2.3 Freiflächen	14
3. Freileitungen (§47 (1) LBO)	14
III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)	15
1. Bodenfunde (§ 20 DSchG).....	15
2. Erdaushub (§ 4 (1) und (2) Bodenschutzgesetz)	15
3. Wasserschutzzone (§ 19 (1 und 2) WHG und RVO des RP Stuttgart vom 14.12.1977).....	15
IV. Verfahrensvermerke	16
V. Ausfertigungsvermerk.....	17

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ = 0,4

Geschossflächenzahl GFZ = 0,8

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)

Z = II, max. 2 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß).

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise,

zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Zahl der Wohneinheiten (WE) ist auf max. zwei Wohneinheiten (2 WE) begrenzt.

Bei Doppelhäusern bezieht sich die Zahl der Wohneinheiten auf die jeweilige Doppelhaushälfte.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Die im Lageplan festgelegten Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) getroffen. Als Erdgeschoß-Fußbodenhöhe ist hierbei die Oberkante Rohfußbodenhöhe (OK RFH) definiert. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sind im zeichnerischen Teil angegeben. Abweichungen der Erdgeschoss - Fußbodenhöhe von +/- 0,25 m sind möglich.

Folgende Gebäudehöhen werden als zulässiges Höchstmaß festgelegt:

Traufhöhe TH = max. 6,30 m

Firsthöhe FH1 = max. 9,00 m bei Satteldach, Walmdach und Zeltdach

Firsthöhe FH2 = max. 8,00 m bei Pultdach und versetzten Pultdach

Gebäudehöhe GH = max. 7,00 m bei Flachdach

Die maximal zulässige Traufhöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Traufhöhe darf bei Gebäudesprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überstritten werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis Oberkante Dachhaut bzw. bis zum höchsten Schnittpunkt der Dachhaut mit den Dachflächen. Bei Pultdach und versetzten Pultdach ist die obere Firsthöhe ausschlaggebend.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis Oberkante Attika von Flachdachgebäuden.

Eine Überschreitung der zulässigen First- und Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig. Dachaufbauten in Form von Solarkollektoren oder sonstiger technischer Anlagen werden hierbei nicht angerechnet.

Die Baugrundstücke sind größtenteils komplett der Höhenlage der Verkehrsfläche durch Aufschüttung anzupassen. (Ausnahme bilden Lichthöfe für Kellerfenster). Die Höhenlagen der Nachbargrundstücke sind zu beachten.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports können hierbei angerechnet werden.

4.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind im Abstand von mind. 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen der dazugehörigen Verkehrserschließung zulässig. Überdachten Stellplätzen (Carports) dürfen mit einem Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche errichtet werden. Benachbarte Garagen und Carports sind in der Gestaltung einander anzugleichen. Sichtfelder in den Zufahrts- und Straßeneinmündungen sind zu beachten und frei zu halten. Hierdurch können evtl. größere Abstände zur Verkehrsfläche erforderlich werden.

5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Ringstraße innerhalb des Baugebiets wird als Mischfläche für Kraftfahrzeuge und Fußgänger ausgeführt.

6. Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig werden, müssen auf den angrenzenden privaten Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden.

6.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,20 m ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 0,35 m ab Oberkante Randstein erforderlich. Die Stützbauwerke sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

6.3 Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB)

Zur Einrichtung von Beleuchtungskörper (Mastleuchten) und notwendiger Verkehrsschilder sind Standorte auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Hülsen, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper bzw.

das Verkehrsschild selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Die Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,5 m x 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen werden mit einheimischen Laubgehölzen bepflanzt. Das Feldgehölz im nördlichen Plangebiet wird zum Schutz der Natur erhalten.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Pflanzgebot 1 (PFG 1):

Ansaat von artenreichem Grünland und Pflanzung von Strauchgruppen

Entlang der Nordgrenze des geplanten Bebauungsgebietes sind auf 25 % der Fläche zur Bio-topvernetzung der bestehenden biotopgeschützten Hecke weitere Sträucher zu pflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen - siehe Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten. Schnitthecken sind nicht zulässig.

Auf der restlichen Fläche ist eine artenreiche Grünlandansaat mit autochthonen standortheimischen Saatgut vorzunehmen (z.B. 01 Blumenwiese von Rieger Hofmann oder vergleichbarer Qualität).

Pflanzgebot 2 (PFG 2):

Baumpflanzungen und Ansaat von artenreichem Grünland

Pflanzung einer Baumgruppe (3-5 Bäume) aus standortheimischen Laubbäumen im Bereich der großen Grünfläche im Osten des Umgriffes. Auswahl der Arten siehe Pflanzliste. Aufwertung der Flächen durch die Ansaat eines extensiven artenreichen Grünlandes durch die Nachsaat von autochthonen standortheimischen Saatgut (z.B. 01 Blumenwiese von Rieger Hofmann oder vergleichbarer Qualität).

Pflanzgebot 3 (PFG 3):

Alleebaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße

Auf jedem Grundstück ist entlang der Erschließungsstraße ein mittel- bis großkroniger Alleebaum zu pflanzen. Auswahl der Arten siehe Pflanzliste. Die Pflanzgebotfläche darf ausnahmsweise für Zufahrten oder für fußläufige Zugänge unter-

brochen werden. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Interne Kompensation

Maßnahme M 1:

Anlage eines naturnahen Regenversickerungsbeckens durch Ansaat der Böschungen und der Beckensohle mit autochthonem Saatgut. Die Böschungen sind mit einer Blumenwiesenmischung (z.B. die Mischung „01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder vergleichbarer Qualität), die Beckensohle mit einer Feuchtwiesenmischung (z.B. die Mischung „06 Feuchtwiese“ von Rieger-Hofmann) anzusäen. Entlang der Böschungsoberkante sind an geeigneten Stellen auf $\frac{1}{4}$ der Fläche der Böschungsoberkanten Steinriegel anzulegen, die u.a. Zauneidechsen Lebensraum bieten sollen.

Durch die Maßnahme erfolgt auf der Fläche von 492 m² eine Aufwertung um den Faktor 1,2. Es entstehen 590 ökologisch anrechenbare m². Der artenarme Acker wird in eine naturnahe Sickermulde mit standorttypischer, artenreicher Grünlandvegetation umgewandelt.

Nach Abzug der internen Maßnahme M1 verbleibt ein Ausgleichs-Defizit von 2.972 m².

Externe Kompensation

Der Ausgleichsbedarf von 2.972 m² kann innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans nicht erbracht werden. Er wird daher extern über die im Folgenden genannten Ökokonto-Maßnahmen ausgeglichen werden. Ziel ist hierbei die Herstellung gleichwertiger Strukturen und Biotope.

Ökokontomaßnahme 1: Baumpflanzung am Itzelberger See

Pflanzung von 11 Stieleichen und 1 Bergahorn am Itzelberger See. Dadurch ökologisch anrechenbare Fläche von 1.200 m². Abbuchung von 1.200 ökologischen m² für den Bebauungsplan

Ökokontomaßnahme 2: Heckenpflanzung und Wiesenextensivierung am Skihang

Pflanzung einer standortheimischen Feldhecke auf 900 m². Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste Kap. 9. Schaffung einer artenreichen Wiese auf einer Fläche von

2.250 m² durch Extensivierung der Nutzung und Nachsaat einer artenreichen Wiesenmischung (ohne Gräser). Die Wiese darf nur 2-mal jährlich im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juni (1. Mahd) und Anfang bis Mitte September (2. Mahd) gemäht werden. Das Mahdgut ist von der Fläche abzufahren. Eine Düngung der Fläche oder Pestizideinsatz ist nicht erlaubt.

Die Fläche besitzt eine ökologische Wertigkeit von 3600 m². Davon werden für den Bebauungsplan 1.772 ökologische m² abgebucht.

9. Pflanzliste

Pflanzenauswahl		Maßnahme				
		PFG. 1	PFG. 2	PFG. 3	M 1	Ökokonto Maßnahme 2
Großkronige Bäume						
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>		x			
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>		x			
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>		x			
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		x	x		
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>		x	x		
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>		x	x		
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		x	x		
Mittelkronige Bäume						
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>		x	x		
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>		x	x		
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>		x	x		
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>		x	x		
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>		x	x		
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>		x	x		
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>			x		
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>			x		
Regionaltypische hochstämmige Obstsorten		x	x	x		
Sträucher						
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	x				x
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	x				x
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	x				x
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	x				x
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	x				x
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	x				x

Pflanzenauswahl		Maßnahme				
		PFG. 1	PFG. 2	PFG. 3	M 1	Ökokonto Maßnahme 2
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	x				x
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	x				x
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	x				x
Gemeiner Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	x				x
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	x				x
Saatgut						
Feuchtwiesensaatgut					x	
Blumenwiesensaatgut mäßig-trockener bis frischer Standorte		x	x		x	x

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:

Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 -18 cm

Mittelkronige Bäume:

Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein. Säulen- und Kugelformen sind zulässig.

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten.

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.

Saatgut: es ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden, welches für den jeweiligen Standort geeignet ist.

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreieck zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Einreihige Hecken säume sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden.

Blumenwiesen:

Die artenreichen Grünlandflächen sind im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen und nach der Ansaat anzuwalzen. Auf bestehenden Grünlandflächen muss die Grasnarbe scharf abgemäht und der Boden vor der Ansaat oberflächlich aufgerissen werden. Auf diesen Flächen sollte als Nachsaat reines Blumen/Kräutersaatgut verwendet werden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Baumpflanzungen erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach anwachsen zu entfernen. Heckenpflanzungen müssen alle 10 – 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.

Blumenwiesen 2-mal jährlich im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juni (1. Mahd) und ab Anfang September (2. Mahd) zu mähen. Das Mahdgut muss von der Fläche entfernt werden. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.

10. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)

Das anfallende Niederschlagswasser aus Dach-, Hof und öffentlichen Verkehrsflächen wird durch eine ortsnahe, zentrale Versickerungsanlage wieder dem Wasserkreislauf zugeführt. Die geplante öffentliche Versickerungsanlage besteht aus einer Versickerungsmulde in Erdbauweise mit Notüberlauf. Auf den Grundstücken sind private Regenrückhalteanlagen für eine Bemessung von mind. 2,5 m³ pro 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen, damit wird die Volumengröße der öffentlichen Versickerungsanlage reduziert. Das Volumen von Zisternen zur Brauchwassernutzung kann hierbei nicht angerechnet werden.

Private Rückhalteanlagen ohne Versickerung (z.B. Zisternen) sind mit einem Drosselabfluss von 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossener Fläche auszuführen. Der Drosselabfluss kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Private Rückhalteanlagen mit Versickerung (z.B. Muldenversickerung) von Dachflächen hat über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht zu erfolgen. Die Mulde muss ca. 10 - 15 % der versiegelten Fläche und eine Tiefe von ca. 30 cm bei einem ausreichenden Durchlässigkeitsbeiwert aufweisen. Der Notüberlauf kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Alternative Bausysteme mit zulässigen Filtereigenschaften sind mit entsprechender Nachweisführung zulässig. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Punktuelle Versickerungen ohne Filteranlage sind aus Grundwasserschutzgründen nicht zulässig.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§

13, Abs. 3 und § 17) beachtet werden. Auf die Anzeigenpflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

11. Schmutzwasserableitung

Häusliches Schmutzwasser wird separat gefasst und dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

12. Hochwasserschutz

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar.

Im Zuge der Planung wurde die vorhandene Hochwassersituation geprüft. In Zukunft soll der Hochwasserabfluss aus der südlich angrenzenden Rückhaltefläche westlich an der geplanten Wohnbebauung vorbei führen. Im Plangebiet selbst wurden die Erdgeschoß - Fußbodenhöhen ausreichend über das Gelände gehoben um den Hochwasserschutz zu gewährleisten. Dem Bauherr wird empfohlen sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgen treffen. Der Bauherr hat sich gegen eine Überschwemmung zu schützen. Informationen hierzu finden sich im Internet unter:

www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de

www.starkgegenstarkregen.de

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Die nachfolgend aufgeführten Dachneigungen werden als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachgaube muss mind. 1,00 m vom First entfernt in die Dachhaut einschließen. Sie muss von der Traufwand abgerückt werden, bei Dächern ohne Kniestock mind. 1,00 m, bei Dächern mit Kniestock mind. 1,00 m vermindert um das Maß der Kniestockhöhe.

Der Abstand von den Ortsgängen muss mind. 1,50 m betragen.

Thermische Solarkollektoren zur Brauchwasserbereitung sowie Photovoltaikmodule sind zulässig.

Folgende Dachformen und -neigungen sind festgesetzt:

- Satteldächer (SD) 25° bis 40°
- Zeltdächer (ZD), Walmdächer (WD) 10° bis 25°
- Pultdächer (PD) 5° bis 15°
- versetztes Pultdächer (VPD) 15° bis 25°
- Flachdach

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metaldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech (TECU-Zinn).

Dach- und Fassadenbegrünungen sind zulässig.

1.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind in öffentlichen und privaten Grünflächen und Verkehrsflächen nicht zulässig.

2. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO)

2.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen

Hofflächen, offene Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie innerhalb von Grünflächen liegende Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) bzw. mit breitflächiger Versickerung des Niederschlagswassers herzustellen.

2.2 Einfriedungen

An der Grenze zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m als Zäune, Mauern und Hecken zulässig. Nadelgehölz in Hecken- und Strauchpflanzungen entlang der Grenzen sind nicht zulässig.

Offene und geschlossene Einfriedungen sind von öffentlichen Verkehrsflächen mind. 50 cm zurückzusetzen. Einfassungen bzw. Sockel bis 20 cm Höhe sind direkt an die Verkehrsfläche angrenzend zulässig.

Stützbauwerke mit mehr als 1,00 m sichtbare Höhe sind nicht zulässig.

Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten.

2.3 Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen - Siehe Pflanzliste.

3. Freileitungen (§47 (1) LBO)

Medienleitungen als Freileitungen für die Versorgung des Plangebiets sind nicht zulässig.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Königsbronn anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Erdaushub (§ 4 (1) und (2) Bodenschutzgesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen.

Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverfüllung auf andere Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

3. Wasserschutzzone (§ 19 (1 und 2) WHG und RVO des RP Stuttgart vom 14.12.1977)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des gemeinsamen Wasserschutzgebiets der Grundwassererfassungen im Brenztal (LUBW - Nr. 1).

Die Auflagen nach den Schutzzeitenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

(Rechtsverordnung des Regierungspräsidium Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1 - WR VI 704/1).

IV. Verfahrensvermerke

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB	vom 17.05.2018
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. 22	am 30.05.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 08.06.18 bis 09.07.18
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom 08.06.18 bis 09.07.18
Beschluss über den Entwurf unter Berücksichtigung der eingegangenen Bedenken und Anregungen (Entwurfsfeststellung) gem. § 3 (2) BauGB	am 13.09.2018
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB	vom 13.09.2018
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. 37	am 04.10.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 15.10.18 bis 16.11.18
Beschluss über die eingegangenen Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	vom 25.07.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	vom 25.07.2019
Als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB ausgefertigt	am
Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB durch Amtliches Mitteilungsblatt	am
In Kraft treten des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB	am

Dieser Lageplan mit Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom als Satzungen beschlossen wurden.

Königsbronn, den



.....
 (Michael Stütz)
 Bürgermeister

V. Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates vom übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet werden.

Königsbronn, den

.....
(Michael Stütz)
Bürgermeister