

Schriftlicher Teil (Teil B)

Vorentwurf

1. Bebauungsplan „GE Hoßkircher Straße II“

Gemeinde Königseggwald, Landkreis Ravensburg

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 184).
- **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. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Folgende nach § 8 (2) BauNVO zulässige Arten der Nutzung sind gemäß § 1 (9) BauNVO allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe ohne typischerweise zentrenrelevante und grundversorgungsrelevante Sortimente gemäß Tabelle B 4 im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2021 (siehe Begründung).

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende nach § 8 (2) BauNVO zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit typischerweise zentrenrelevanten und grundversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle B 4 im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2021. (siehe Begründung)

Folgende in § 8 (1) BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Gebäudehöhe (GH max) beim Satteldach und beim Pultdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Traufhöhe (TH max) beim Satteldach und beim Pultdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion. (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen)

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 3,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäuden (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten etc.) ist zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

o = offene Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 9 (1) 4 BauGB)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports, ohne seitliche Wände) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der Flächen für das Pflanzgebot (PFG).

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung sind die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der K 8036 (Hoßkircher Straße) von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports, ohne seitliche Wände) sowie von Nebenanlagen, die Gebäude sind, und freistehenden Werbeanlagen freizuhalten.

1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur Führung der Wasserleitung.

Nutzungen auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Gemeinde abzustimmen.

1.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Versickerung und Rückhaltebecken

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1): Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(Maßnahme 5 im Umweltbericht)

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen ist, wenn möglich, im Sinne einer naturnahen Niederschlagswasserbeseitigung getrennt vom übrigen Schmutzwasser vorzugsweise auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen (Rigolen, Mulden- oder Flächenversickerung). Versickerungsmulden sind mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 30 cm anzudecken. Wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, hat der Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Falls die Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und mit gedrosseltem Überlauf an das nächstgelegene Gewässer anzuschließen.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Sonstige Verkehrsflächen (Zufahrten, gewerbliche Verlade- bzw. Umschlagsflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden / unbekanntem Stoffen umgegangen wird), die nicht nur für kurzfristige Ent- und Beladevorgänge vorgesehen sind, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Eine Abgrenzung gegenüber benachbarten Flächen ist durch Schwellen, Entwässerungsrinnen und Gefälle zu realisieren. Das belastete Niederschlagswasser, das von befestigten Flächen mit erhöhter Verschmutzung (vorwiegend Abflüsse von den Verkehrsflächen) abfließt, muss an den bestehenden Kanal angeschlossen werden.

Maßnahme 2 (M2): Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Böden

(Maßnahme 4 im Umweltbericht)

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Bodenlager ist zu unterlassen.

Erdarbeiten sind bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden auszuführen. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

- wird im weiteren Verfahren ergänzt –

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Anpflanzen von Feldhecken

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine geschlossene ca. 4,00 m breite Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauchgehölz zu pflanzen.

Es sind die Arten der Pflanzliste 1 (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*) zu verwenden.

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Straßenbäume auf privaten Grundstücken

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -

Auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind hochstämmige Straßenbäume der jeweils gleichen Art der Pflanzliste 2 (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*) mit mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Pflanzabstand der Bäume soll max. 12,0 m betragen. Für Ein- und Ausfahrten kann der Pflanzabstand auf bis zu 25,0 m erweitert werden.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu dem Baumstandort einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

Pflanzgebot 3 (PFG 3): Laubbäume auf den Baugrundstücken

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Baum oder ein ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen. Es sind die Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden.

Pflanzgebot 4 (PFG 4): Private Freiflächen

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -

Freiflächen, die nicht zu Erschließung oder einer anderen zulässigen Nutzung erforderlich sind, müssen begrünt werden. Der Anteil begrünter Freiflächen auf dem Baugrundstück (ohne begrünzte Dächer) muss mind. 20% betragen.

Für die Entwicklung von Rasen- bzw. Wiesenflächen ist vorzugsweise eine autochthone Saatgutmischung mit gebietsgerechten Arten zu verwenden. Diese Freiflächen sind vorzugsweise extensiv zu pflegen.

Pflanzgebot 5 (PFG 5): Strauchhecke auf den Baugrundstücken

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -

Die Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke zu benachbarten privaten und öffentlichen Flächen sind in einer Breite von mindestens 2,50 m je Grundstück (insgesamt 5,00 m) mit einer Strauchhecke zu bepflanzen, dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Pflanzflächen dürfen für die Grundstückszufahrt (20 % der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze) unterbrochen werden.

Die Grundstücksgrenzen zweier aneinander angrenzender Baugrundstücke desselben Betriebes müssen nicht eingegrünt werden.

Es sind die Arten der Pflanzliste x (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*) zu verwenden.

1.11.1 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

- wird im weiteren Verfahren ergänzt –

Pflanzliste 1:

- wird im weiteren Verfahren ergänzt –

Pflanzliste 2:

- wird im weiteren Verfahren ergänzt –

Pflanzliste 3: Bäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre* (auch in Sorten))

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Obsthochstämme in Sorten

1.12 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) BauGB i.V.m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend dem Umweltbericht vom 22.06.2023 werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die durch einen abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag rechtlich gesichert werden.

Ausgleichsmaßnahme 1 (A1): Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche

(Maßnahme 1 im Umweltbericht)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) zur Aufwertung des Lebensraumes der Feldlerche notwendig. Hierzu ist ein Ackerrandstreifen mit einer Fläche von mind. 3 000 m² und einer Breite von mind. 10 m zu entwickeln. Dieser kann entweder als Schwarzbrache oder als Blühstreifen angelegt werden. Es ist eine alternierende Bewirtschaftung im mehrjährigen Turnus vorgesehen, wobei jeweils eine Hälfte des Randstreifens gegrubbert und die andere überjährlig stehen gelassen wird. Auf dem Streifen sind weder Dünger- noch Pflanzenschutzmittel einzusetzen.

Zur Anlage einer Schwarzbrache ist nach der Ernte keine Bearbeitung der Fläche durchzuführen. Beim Aufkommen von Problemunkräutern ist ausnahmsweise ein Schröpfschnitt bis spätestens Mitte März zulässig. Sollen Blühstreifen zum Einsatz kommen, erfolgt im Spätsommer/Herbst ein Umbruch der Fläche bis spätestens 31.10. Im darauffolgenden Frühjahr wird eine mehrjährige, gebietsheimische Blühstreifenmischung in geringer Aussaatdichte bis spätestens 31.03. angesät.

Damit die Vegetation der Ackerrandstreifen nicht zu dicht wird, werden diese alle 3-5 Jahre gegrubbert. Das Grubbern der Fläche darf nicht vor dem 01.10 erfolgen.

Die Fläche wird im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert.

Ausgleichsmaßnahme 2 (A2): Auftrag von Oberboden auf einer Ackerfläche

(Maßnahme 8 im Umweltbericht)

Der bei den Erschließungsarbeiten anfallende Oberboden der Grünlandflächen ist fachgerecht und getrennt von sonstigem Bodenaushub abzutragen und möglichst ohne Zwischenlagerung auf einer noch zu konkretisierenden Ackerfläche aufzutragen. Der Auftrag hat außerhalb der Vogelbrutzeit der Feldlerche bzw. nach der Ernte zu erfolgen.

Für den Oberbodenauftrag ist bei der zuständigen Behörde eine Auffüllgenehmigung zu beantragen. Die Fläche für den Oberbodenauftrag wird im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert.

Ausgleichsmaßnahme 3 (A3): Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

(Maßnahme 9 im Umweltbericht)

Zum Ausgleich der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie des Bodens sind weitere planexterne Maßnahmen erforderlich. Diese werden im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert.

1.13 Vermeidungsmaßnahmen als aufschiebende Bedingung für bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen (§ 9 (2) 2 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

Bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen sind nur zulässig, wenn die im Folgenden beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1): Vogelkollisionsschutz

(Maßnahme 2 im Umweltbericht)

Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken.

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2): Beschränkung der Beleuchtung

(Maßnahme 3 im Umweltbericht)

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, so dass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungsvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

1.14 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für die abgegrenzten Teilflächen des Plangebiets über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt.

Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksabgrenzung gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Bei höhenversetzten Geschossen gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene.

Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes, sämtliche Auffüllungen und Abgrabungen sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbarbargrundstücken enthalten müssen.

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Ravensburg zu informieren.

2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.3 Erdaushub

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

2.4 Denkmalschutz - Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) 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. Ausführende Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Untere Wiesen" (Weitere Schutzzone, Zone III / III A). Die Verbote der Rechtsverordnung vom 03.12.2003 sind zu beachten. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.6 Auftrag von Oberboden auf Ackerflächen

Zur Vermeidung von schädlichen Verdichtungen und Gefügeveränderungen sind folgende Anforderungen der DIN 19731 beim Bodenauftrag einzuhalten:

- Der Bodenauftrag darf nur bei trockener Witterung und trockenen Böden (halbfeste Konsistenz nach DIN 19682-5) erfolgen
- Die Auftragsmächtigkeit beträgt maximal 20 cm
- Die Bodenart des aufzubringenden Bodenmaterials sollte möglichst der Bodenart des zu verbessernden Bodens entsprechen
- Der Boden darf nicht mit Radfahrzeugen (außer auf Baustraßen, die anschließend zurückzubauen sind) befahren werden
- Der Bodenauftrag sollte in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahrung erfolgen
- Im Anschluss an den Bodenauftrag ist die Bodenfläche umgehend einzuebnen

Darüber hinaus sind folgende Vorgaben der DIN 19639 zu beachten:

- Einsatz bodenschonender Baugeräte und Techniken (beetartiger oder streifenweiser Auftrag mittels Raupenbagger, kein Befahren mit Radfahrzeugen außer auf Baustraßen)
- Herstellung eines durchwurzelbaren und wasserdurchlässigen Bodens ohne schädliche Bodenverdichtung

Bei der Bewirtschaftung in den Folgejahren ist zur Wiederherstellung und Sicherung der Gefügestabilität die Nachsorge nach DIN 19731 bzw. eine Zwischenbewirtschaftung nach DIN 19639 vorzusehen. Diese sieht u.a. als erste Folgekultur den Anbau von mehrjährigen, intensivwurzelnden Pflanzen (z. B. Leguminosen und Saadmischungen mit Leguminosenanteil) für die Dauer von drei Jahren vor. Nach dem dritten Jahr ist eine Ackernutzung möglich, wobei der Anbau von Feldfrüchten mit hoher Bodenbeanspruchung (z. B. Hackfrüchte wie Kartoffeln, Zuckerrüben) möglichst lange unterbleiben sollte. Bevorzugt soll keine Futternutzung, sondern regelmäßiges Mulchen des Aufwuchses erfolgen, um Humusaufbau und Gefügebildung zu fördern und Verunkrautung zu vermeiden. Die Bodenbearbeitung und Erntetechnik sind unter dem Aspekt einer möglichst hohen Bodenschonung auszuwählen und durchzuführen.

Treten trotz der Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen Bodenverdichtungen und als Folgeerscheinung Vernässungen auf, welche auch aufgrund des entstandenen Schichtwechsels („Porensprung“) entstehen können (DIN 19731), sind Maßnahmen zur Beseitigung der Beeinträchtigungen nach DIN 19639 zu ergreifen. Diese beinhalten neben den biologischen Maßnahmen zur Zwischenbewirtschaftung auch technische Tiefenlockerungsmaßnahmen des Unterbodens (i. d. R. 30 cm bis > 100 cm unter GOK). Hierbei sind in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen geeignete Geräte wie z. B. Abbruchlockerer, Stechhublockerer oder Tiefengrubber zu verwenden. Für die Lockerung des Oberbodens können alle gängigen landwirtschaftlichen Geräte zur Bodenbearbeitung (Grubber, Pflug, Fräse) eingesetzt werden. Bei der Auswahl der Maßnahme sind die Lockerungsfähigkeiten des Bodens und dessen Feuchtezustand zu berücksichtigen.

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften „GE Hoßkircher Straße II“

Gemeinde Königseggwald, Landkreis Ravensburg

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung –

Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

2. **Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Die Dachflächen von geneigten Dächern sind in roten, braunen, grauen bis schwarzen, nichtglänzenden und -reflektierenden Materialien einzudecken.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Beschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen.

Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei Flachdächern sind diese auch aufgeständert zulässig und dürfen die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 1,0 m überschreiten.

3. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Fassadenbekleidungen aus stark glänzenden, stark farbigen und reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) sowie unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Gitterdrahtzäunen und nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m plus Übersteigschutz zulässig. Durchgehende Sockelmauern/Mauern sind nicht zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen.

5. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind pro Grundstück insgesamt nur bis zu einer Größe von max. 30 m² zulässig. Einzelne Werbeanlagen dürfen eine Größe von 10 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Bereich der Fassade angebracht werden. Die Höhe freistehender Werbeanlagen darf 5,00 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht-/Wechsellichtanlagen) sind unzulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone ebenfalls nicht zugelassen.

Für Grundstücke entlang der Hoßkircher Straße (K 8036) gilt zusätzlich:

Die Werbeanlagen sind so einzurichten, dass sie den störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

6. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (§ 74 (1) 3 LBO)

(Maßnahme 6 im Umweltbericht)

Zufahrts-, Stellplatzbereiche und Wege sowie Hofflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verunreinigungen kommt (bspw. Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden-PKW, gering frequentierte Hofflächen), sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Fassadengestaltung
4. Einfriedigungen
5. Werbeanlagen
6. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Reutlingen, den 27.07.2023

Königseggwald, den 27.07.2023

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Roland Fuchs
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „GE Hoßkircher Straße II“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „GE Hoßkircher Straße II“

Gemeinde Königseggwald, Landkreis Ravensburg

Aufstellungsbeschluss

22.12.2022

- Öffentliche Bekanntmachung

13.01.2023

Billigungsbeschluss

27.07.2023

- Öffentliche Bekanntmachung

04.08.2023

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

07.08.2023 – 08.09.2023

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange

07.08.2023 – 08.09.2023

Entwurfsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

- Veröffentlichung des Entwurfs

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

Königseggwald, den _____

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Das Genehmigungsverfahren gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Ravensburg mit Erlass Nr. _____ abgeschlossen

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Königseggwald, den _____

Bürgermeister