Gemeinde Königsbach-Stein

Bebauungsplan „Hansenwiesen“

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Bearbeiter: in: AH/PB

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	……
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	……
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	……
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	……
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	…… ……
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	…… ……
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	……
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	……

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Königsbach-Stein, den……

…….
Heiko Genthner
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB	am	……

Satzungen

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Hansenwiesen“ und der örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Königsbach-Stein hat am ……. aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „Hansenwiesen“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hansenwiesen“ und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom …… maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A –	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom ……
B –	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom ……
C –	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom ……

Anlagen

D –	Hinweise	in der Fassung vom ……
E –	Begründung	in der Fassung vom ……

Weitere, gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Vorhaben „Hansenwiesenweg“ in Königsbach-Stein	in der Fassung vom 04.07.2025

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hansenwiesen“ zuwiderhandelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Hansenwiesen“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Königsbach-Stein, den…….

…….
Heiko Genthner
Bürgermeister

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans 6
Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 6
1. Art der baulichen Nutzung 6
2. Maß der baulichen Nutzung 6
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen 7
4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten 7
5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen 7
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 8
7. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen 8
Teil C - Örtliche Bauvorschriften 10
1. Dachform und Dachneigung 10
2. Dachaufbauten 10
3. Fassadengestaltung 11
4. Werbeanlagen 11
5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen 11
6. Niederspannungsfreileitungen 11
Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen 12
1. Artenschutz 12
2. Verzicht auf Schottergärten 12
3. Belange des Denkmalschutzes 12
4. Grundwasserschutz 13
5. Geologie und Rohstoffe 13
6. Bodenschutz 13
7. Auffüllungen/ Aufschüttungen 13
8. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 14
9. Einfriedungen 14
10. Stellplätze 14
11. Normen und Richtlinien 14
Teil E – Begründung 15
1. Planerfordernis / bestehendes Baurecht 15
2. Verfahrenswahl 15
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 16
4. Regionalplan 16
5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten 17
6. FFH-Schutzgebiete und Biotope 17
7. Artenschutz 17
8. Erschließung 18
9. Klimaschutz und Klimaanpassung 19
10. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 20
11. Örtliche Bauvorschriften 24

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

(siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude und
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl GRZ**, die **Bezugshöhe BZH,** die maximale **Wandhöhe WH,** die maximale **Gebäudehöhe GH** sowie der Zahl der **Vollgeschosse** als Höchstmaß gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Als **Bezugshöhe BZH** zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen gilt die im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone eingetragene Höhe über NN.

Die maximale **Wandhöhe WH** gilt nur für geneigte Dächer (nicht für Flachdächer). Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Wand

Die maximale **Gebäudehöhe GH** gilt für Gebäude mit geneigten Dächern und mit Flachdächern. Die maximale Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach-Attika.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils (einschließlich Brüstung der Attika).

Die tatsächliche Gebäudehöhe darf von technischen Dachaufbauten und untergeordneten Bauteilen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Klimageräten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, etc.) um maximal 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die **offene Bauweise** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, erforderliche Zugänge und Zufahrten, Aufstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter, Ladestationen für die E-Mobilität sowie Gartenhäuser, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig. Wärmepumpen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

KFZ-Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche und ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Carports / Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche im zeichnerischen Teil zulässig.

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zufahrtsrampen dürfen auch außerhalb dieser Flächen liegen.

5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken soweit wie möglich zu versickern oder in geeigneten Rückhaltesystemen zwischenzuspeichern. Die Versickerung kann über offene oder geschlossene Systeme erfolgen, sofern diese eine ausreichende Durchlässigkeit des Bodens gewährleisten. Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, um eine möglichst hohe Versickerungsleistung sicherzustellen. Der Einsatz von vollständig versiegelnden Materialien ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Oberirdische Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Flächenbefestigung herzustellen, wenn dem technische oder rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

7. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen

(§ 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB)

Die Begrünungen und Gehölze sind fachgerecht mit einem arttypischen Habitus zu pflanzen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb eines Jahres bis spätestens der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

7.1. Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Je angefangene 200 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Qualitäts- und Größenbindung für Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm. Baumgruben mit Baumsubstrat werden empfohlen.

7.2. Dachbegrünung

Flachdächer und Dachflächen bis 5° Dachneigung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus heimischen, niederwüchsigen Mager-, Trockenrasen- und Sedum- bzw. Moosarten zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 10 cm). Ausgenommen sind zulässige und notwendige Schutzstreifen, Brandschutzanlagen, Oberlichter, Zugänge und technische Anlagen sowie Dachterrassen. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind zulässig und in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung auszuführen. Die Dachbegrünung ist extensiv zu pflegen und dauerhaft als geschlossene Vegetationsfläche zu erhalten. Zur Herstellung wurzelrhizomfester Dachabdichtungen dürfen keine Dichtbahnen mit zugesetzten Herbiziden verwendet werden. Es sind schadstofffreie, zertifizierte Dachbegrünungssubstrate zu verwenden. Eine Düngung ist im Hinblick auf den einhergehenden Nährstoffeintrag in den Vorfluter nicht zulässig.

7.3. Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht mit baulichen Anlagen (z.B. Wege, Terrassen oder Nebenanlagen) bedeckt sind, dauerhaft zu begrünen und als Gartenanlage anzulegen. Dabei sind für die Erdüberdeckung über der Drainschicht folgende Höhen zu berücksichtigen:

- als Mindesthöhe 50 cm,
- im Bereich von Pflanzungen von Bäumen und Großsträuchern mindestens 80 cm

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die zulässigen Dachformen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Für Hauptgebäude sind zulässig:

- Satteldächer oder
- Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5°.

Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen als die oben genannten zulässig.

2. Dachaufbauten

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für Satteldächer gilt, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte eine Länge von 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen. Der Abstand zur Giebelwand oder Gebäudeecke muss bei Einzelhäusern mindestens 1,00 m (gemessen am Fuß der Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte) betragen. Bei Doppelhausbebauung sind Dachaufbauten als gegenseitiger Grenzanbau in gleicher Form zulässig. Soweit es technisch möglich ist, soll für die Dachaufbauten das gleiche Dachmaterial wie beim Hauptdach verwendet werden.

Technische Dachaufbauten auf Flachdächern haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (X ≥ Z; s. Beispielskizze). Hiervon ausgenommen werden Erschließungskerne inklusive Aufzüge und Anlagen zur Gewinnung solarer Energie.

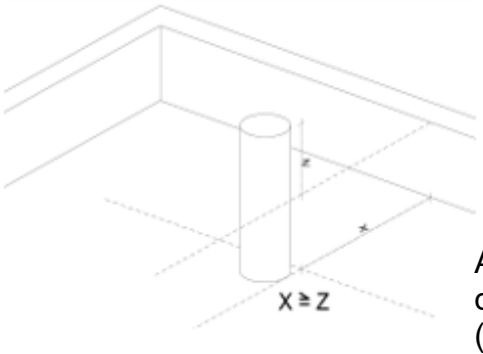

Abbildung 1: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten
(Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

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

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

4. Werbeanlagen
(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung, vgl. auch die Hinweise, Kapitel 2: Verzicht auf Schottergärten.

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/ oder rechtlich nicht anders geboten ist.

6. Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme Reptilien

Als Vermeidungsmaßnahme sollte ein Reptilienschutzzaun entlang der Grenzen des Eingriffsbereichs aufgestellt werden.

Die nordwestlich angrenzende Grünfläche sollte aufgrund ihres Lebensraumpotenzials für Zauneidechsen nicht im Rahmen der Bauarbeiten beeinträchtigt werden, etwas als Baustelleneinrichtungsfläche.

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse

Die Entfernung von möglichen Quartiersstrukturen (Rolladenkästen an der nordwestlichen Seite des Bestandsgebäudes), kann nur unter ökologischer Baubegleitung erfolgen.

2. Verzicht auf Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO.

Das Planungsgebiet hat unter anderem eine Bedeutung als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Auf großflächig angelegten Steinflächen entfällt diese Funktion. Daher ist eine Gestaltung von Gärten als Schottergärten nicht zulässig. Dies entspricht auch § 21a des NatSchG Baden-Württemberg. Schotterflächen sind z.B. für Stellplätze und Wege gestattet, nicht jedoch als flächiges Element in der Gartengestaltung. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

3. Belange des Denkmalschutzes

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde 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 oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

4. Grundwasserschutz

Dachdeckungen und Dachinstallationen

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien ist nur zulässig mit wasserrechtlicher Erlaubnis.

5. Geologie und Rohstoffe

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

6. Bodenschutz

Um den Schutz des Mutterbodens sicherzustellen, muss während den Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein Fachbüro erfolgen. Die bodenkundliche Baubegleitung hat folgende Maßnahmen zu überwachen und zu dokumentieren:

- Der Mutterboden, der vor Baubeginn abgeschoben wird, muss in trapezförmigen Mieten mit einer Höhe bis 2,0 m gelagert werden. Bei einer Lagerung, die länger als ein halbes Jahr andauert, müssen die Mieten begrünt werden.
- Die Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Um den Mutterboden sinnvoll zu nutzen, soll er für die Herstellung von Grünflächen im Neubaugebiet und auf den Baugrundstücken genutzt werden.
- Im Baugebiet nicht benötigter Oberboden soll außerhalb des Neubaugebietes als Oberboden verwendet werden.

Die bodenkundliche Baubegleitung soll dem Umweltamt nach Beendigung der Baumaßnahmen einen kurzen Bericht vorlegen, der Informationen über die Menge des abgetragenen Mutterbodens, den Ort und die Dauer der Lagerung, welche Mengen im Baugebiet genutzt wurden und welche Mengen an welchem Ort außerhalb des Neubaugebietes genutzt wurden, vorlegen.

7. Auffüllungen/ Aufschüttungen

Am 1. August 2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Diese umfasst unter anderem die neue Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung zu beachten. Diese löst die technischen Regeln der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) ab.

8. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

Die Vorgabe der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu Sichtfeldern sind zu berücksichtigen. Sichtfelder (z. B. im Bereich von privaten Ein- und Ausfahrten) sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m zur Vermeidung von Sichteinschränkungen dauerhaft freizuhalten.

9. Einfriedungen

Sofern keine anderweitigen Regelungen zu Einfriedungen im Plangebiet getroffen sind, gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

10. Stellplätze

Entsprechend der Stellplatzsatzung Königsbach-Stein, sind im Plangebiet 1,5 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen.

11. Normen und Richtlinien

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Bauamt im Rathaus Königsbach-Stein, Marktstraße 15, 75203 Königsbach-Stein eingesehen werden.

Teil E – Begründung

1. Planerfordernis / bestehendes Baurecht

Das geplante Bauvorhaben „Errichtung Wohngebäude“ auf Grundstück Flst. Nr. 9770/1, Hansenwiesenweg, Gemarkung Stein wurde von der Baurechtsbehörde beim LRA Enzkreis abgelehnt. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses als Anbau an das bestehende Wohngebäude. Das Vorhabengrundstück ist im Liegenschaftskataster als Bauplatz (WBF) ausgewiesen, im Flächennutzungsplan (FNP) jedoch als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Für den Bereich „Hansenwiesen“ wurde von der Gemeinde im Jahr 1972 dem Landratsamt bereits ein Bebauungsplanentwurf zur Genehmigung vorgelegt. Eine Genehmigung des Bauleitplans erfolgte bis zum heutigen Tage aber nicht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich teilweise um Flächen im bisher unbeplanten Außenbereich (nördliches Flurstück). Im Außenbereich sind gemäß § 35 BauGB vorrangig land- und forstwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Daher fehlt die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung einer Bebauung in diesem Areal. Um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante städtebauliche Entwicklung und den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und um die städtebauliche Ordnung zu sichern ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Verfahrenswahl

Die Fläche des Bebauungsplans befindet sich im inneren Siedlungsbereich des Ortsteils Stein. Sie liegt südlich der Hauptverkehrsachse Königsbacher Str. / L611 und nordwestlich der Bilfinger Straße, welche bis zur Einmündung des Hanswiesenwegs auf nördlicher Seite beidseits bebaut ist. Die überbaubare Fläche ist kleiner als 20.000 m². Von einer Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bzw. von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist nicht auszugehen. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Verfahrenswahl wurde bei einem gemeinsamen Termin mit der Baurechtsbehörde am 11.02.2025 abgestimmt. Im beschleunigten Verfahren kann von einem Umweltbericht abgesehen werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP, gelb markiert das Plangebiet Quelle: Gemeinde Königsbach-Stein, Stand: September 2025

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan des GVV Kämpfelbachtal als Wohnbaufläche und als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Zukünftig soll die gesamte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Fläche ist bereits erschlossen und bietet sich als innerörtliche Entwicklungsfläche an. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, weshalb der FNP im Zuge der Berichtigung angepasst wird.

4. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für Siedlung im Bestand dargestellt. an. Die Planungen entsprechen den Zielen des Regionalplans.

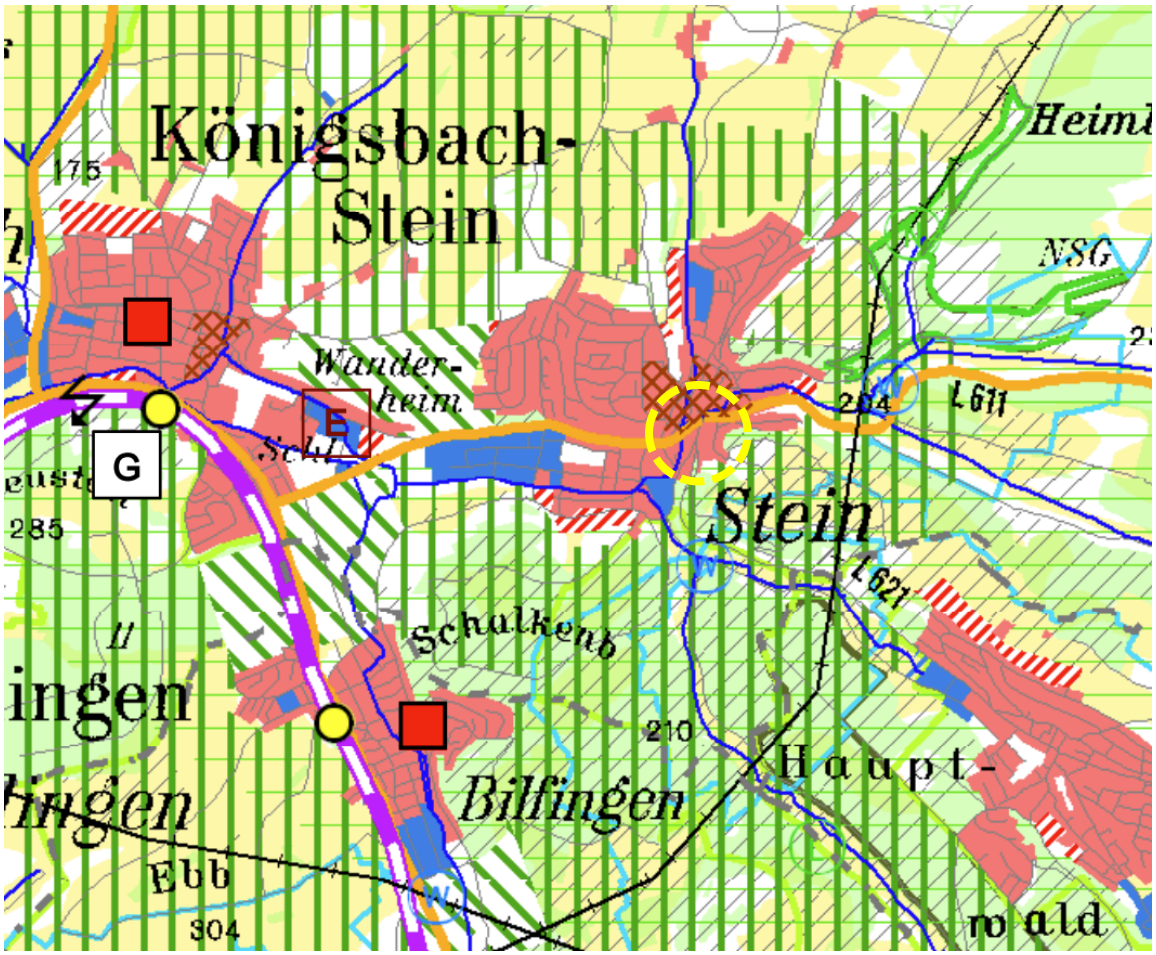

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Nordschwarzwald 2015 mit Verortung des Plangebiets (gelbe Umrandung), Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald, September 2025

5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten

Der ca. 2.380 qm große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Das Plangebiet wird im Nordosten vom Hansenwiesenweg, im Südosten von einem Spielplatz, im Südwesten sowie Nordwesten von Grünflächen/Gärten begrenzt.

Bisher befindet sich im Plangebiet ein Wohnhaus mit Garten. Die Grundstücke sind in Privatbesitz.

Die Topografie innerhalb des Plangebiets lässt sich als eben beschreiben.

6. FFH-Schutzgebiete und Biotope

FFH-Schutzgebiete grenzen nicht an den Geltungsbereich an. Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung direkt auf FFH-Schutzgebiete auswirkt. Innerhalb des Geltungsbereichs und direkt angrenzend sind keine Biotope kartiert. Auswirkungen der Planung auf das Biotop sind nicht zu erwarten.

7. Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange ist eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (04.07.2025) erarbeitet worden (BIOPLAN – Gesellschaft für

Landschaftsökologie und Umweltplanung). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Habitatausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden:

Brutvögel

Im Umfeld des Eingriffsbereichs sind hauptsächlich Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen zu erwarten. Der Eingriffsbereich an sich weist keine für Brutvögel geeigneten Strukturen auf. Es ist keine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Brutvögel notwendig.

Reptilien

Der Eingriffsbereich weist am Saum entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Grenze geringes Habitatpotenzial für Zauneidechsen auf. Zudem kann ein Vorkommen der Art im Umfeld des Eingriffsbereichs nicht ausgeschlossen werden. Es ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Reptilien notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können. Alternativ kann als Vermeidungsmaßnahme ein Reptilienschutz-zaun entlang der Grenzen des Eingriffsbereichs aufgestellt werden. Die nordwestlich angrenzende Grünfläche sollte aufgrund ihres Lebensraumpotenzials für Zauneidechsen nicht im Rahmen der Bauarbeiten beeinträchtigt werden, etwa als Baustelleneinrichtungsfläche.

Fledermäuse

Das Quartierpotenzial für Fledermäuse wird an der nordwestlichen Seite des Bestandsgebäudes als sehr gering eingeschätzt. Die Spalten an der Holzverkleidung sind zu klein, um als Quartiere für Fledermäuse in Frage zu kommen. Die beiden an der Fassade befindlichen Rollladenkästen kommen prinzipiell als Quartierstruktur in Frage. Daher wird ein reduzierter Umfang der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung der Artengruppe Fledermäuse (eine Schwärmkontrolle) als ausreichend angesehen, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können. Alternativ kann die Entfernung der möglichen Quartierstrukturen (Rollladenkästen) unter ökologischer Baubegleitung erfolgen.

Schmetterlinge (Großer Feuerfalter)

Der Eingriffsbereich an sich bietet kein Habitatpotenzial für den Großen Feuerfalter. Die nordwestlich angrenzende, ampferreiche Wiese weist dagegen Habitatpotenzial auf und sollte daher nicht im Rahmen der Bauarbeiten beeinträchtigt werden, etwa als Baustelleneinrichtungsfläche.

8. Erschließung

8.1. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bestehenden Hansenwiesenweg.

8.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende System im Hansenwiesenweg.

9. Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei der Entwicklung neuer Baugebiete sind nach Baugesetzbuch die Ziele des Klimaschutzes in der Planung zu berücksichtigen. Dabei geht es sowohl um die Vermeidung („mitigation“) eines von der Naturwissenschaft als gefährlich eingestuften Klimawandels als auch um die Anpassung („adaptation“) an die bereits nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels.

Adaptionsmaßnahmen

Der Klimawandel führt zu erhöhten Risiken für die Bewohner der Städte und Gemeinden, die kommunale Infrastruktur oder das öffentliche Grün. Hochsommerliche Extremtemperaturen, starke Niederschläge, Dürreperioden und Stürme werden weiter zunehmen. Dies erfordert zusätzliche Anpassungen bei der städtebaulichen Planung. Grünräume im Siedlungsraum gewinnen sowohl als Retentions- und Überflutungsflächen als auch zum Hitzeausgleich an Bedeutung.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden folgende Adaptionsmaßnahmen bei den Festsetzungen berücksichtigt:

- Festsetzung von begrünten Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern als einzig zulässige Dachform
- Begrünung von Tiefgaragendächern
- Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen
- Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsfläche

Mitigationsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan berücksichtigten Maßnahmen zur Vermeidung eines von der Naturwissenschaft als gefährlich eingestuften Klimawandels umfassen viele Aspekte.

Neben grundsätzlichen Entwurfsparametern wie dem sparsamen Umgang mit der zur Verfügung stehenden Fläche, der sich hier in der vom Flächennutzungsplan vorgegebenen baulichen Dichte ausdrückt, spielt u.a. die Auswahl der Gebäudetypologien und der Energiestandard der Gebäude, die Gebäudestellung, die Energieversorgung des Gebietes sowie das Mobilitätskonzept eine Rolle.

Folgende Mitigationsmaßnahmen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Die möglichen Dachformen und Anordnung der Gebäude ermöglichen optimale Anordnung von Photovoltaikelementen.
- Entsprechende städtebauliche Dichte für angemessene Ausnutzung der Fläche

10. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

10.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Weil die Flächen des Bebauungsplan Hansenwiesen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen wird dort gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das in Verbindung mit § 1 (5,6) BauNVO nur die den Planungszielen der Gemeinde entsprechenden Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, außerdem die nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässt.

<u>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:</u>

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, um einerseits eine zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes zu sichern und die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten zu fördern sowie andererseits sicherstellen zu können, dass tatsächlich keine störenden Nutzungen im Wohngebiet entstehen, die dem vorherrschenden Ziel der Wohnnutzung im Plangebiet entgegenstehen könnten.

<u>Unzulässige Nutzungen:</u>

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Potenzielle Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung wie zum Beispiel durch häufige Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärmbelastungen, ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden, sollen durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes vermieden werden. Das vorhandene Erschließungssystem ist nicht ausgelegt für die mit einem Beherbergungsbetrieb eingehende Verkehrsbelastung und die hohe Fluktuation. Es besteht die Gefahr, dass die im Vordergrund stehende Wohnnutzung und die derzeit vorhandene und auch weiterhin anzustrebende Wohnruhe beeinträchtigt werden, was ausgeschlossen werden soll. Des Weiteren werden für diese Art der Nutzung im Plangebiet keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen.
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO: Der Ausschluss von Ferienwohnungen begründet sich in der Störung der vorhandenen Wohnruhe und einer hohen Fluktuation durch einen ständig wechselnden Nutzerkreis von Wohnungen. Aufgrund des dringend benötigten Wohnraums und zur Stärkung der Innenentwicklung im Ortsteil Stein soll der knappe Wohnraum zudem für das dauerhafte Wohnen vorgehalten werden.
- Anlagen für Verwaltungen: Aufgrund fehlender Standortvoraussetzungen und zur Wahrung des Wohncharakters werden Anlagen für Verwaltungen im Plangebiet ausgeschlossen und an anderer Stelle im Gemeindegebiet bevorzugt. Das Erschließungssystem im Plangebiet ist zudem auf eine hohe Kunden- und Mitarbeiterfrequentierung nicht ausgelegt.

- Gartenbaubetriebe: Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen sowie der zu erhaltenden städtebaulichen Struktur im Plangebiet werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Sie entsprechen zudem nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen für diesen Bereich. Des Weiteren ist der mit einem Gartenbaubetrieb einhergehende Anlieferungs- und Kundenverkehr in dem Gebiet nicht vertretbar.
- Tankstellen: Tankstellen werden aufgrund der fehlenden Voraussetzungen und Infrastruktur im Gebiet ausgeschlossen. Dadurch sollen auch Nutzungskonflikte, insbesondere in Form von Lärm- und Geruchsbelästigungen und damit eine Beeinträchtigung der im Vordergrund stehenden Wohnnutzung vermieden werden. Das Erschließungssystem in diesem Bereich ist außerdem nicht auf den mit einer Tankstelle einhergehenden starken Suchverkehr ausgelegt, was wiederum auch die Gebietsruhe außerordentlich stören würde.

10.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl GRZ**, die **Bezugshöhe BZH,** die maximale **Wandhöhe WH,** die maximale **Gebäudehöhe GH** sowie der Zahl der **Vollgeschosse** als Höchstmaß gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Orientierungswert, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, die Festsetzung der maximalen Wand- und Gebäudehöhe und den Bezugspunkt wird die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert. Die Höhenfestsetzungen und die Festsetzung der Geschossigkeit beziehen sich dabei vor allem auf die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes und in der Bilfinger Straße. Zudem wird durch die mögliche Höhenentwicklung eine entsprechende städtebauliche Dichte ermöglicht, welche der zentralen Lage nahe dem Ortskern des Ortsteils Stein entspricht.

10.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Die städtebauliche Ordnung wird dadurch gesichert, dass die

Baugrenzen einerseits überbaubare Flächen definieren, andererseits aber auch Flächen aussparen, die zusammenhängende Gartenzonen bilden oder einen Abstand der Gebäude zum Straßenraum garantieren.

Es gilt die offene gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. In der offenen Bauweise gemäß § 22(3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Im zeichnerischen Teil werden zur Steuerung der städtebaulichen Dichte Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

10.4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen

Zur Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils und angesichts großzügig festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen sind Nebenanlagen - ausgenommen Einfriedungen, erforderliche Zugänge und Zufahrten, Aufstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter, Ladestationen für die E-Mobilität und Gartenhäuser- nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, werden im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zugelassen. Dies wird insbesondere aufgrund der sich wandelnden Situation bei der Energieversorgung der Baugebiete im Zuge des Klimawandels für erforderlich angesehen.

Wärmepumpen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zur Sicherung eines attraktiven Straßenbildes sowie des durchgrünten Quartierscharakters nicht zulässig.

Stellplätze

KFZ-Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zulässig. Dies sichert auf der einen Seite die Möglichkeit, die geforderten Stellplätze auf der Grundstücksfläche nachzuweisen. Zum anderen soll auf diese Weise die Eingrünung des Plangebietes und eine entsprechende Gartenzone im vorderen und rückwärtigen Bereich der Bebauung gesichert werden.

Garagen, Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Festsetzungen bezüglich einzuhaltender Mindestabstände von öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Verkehrssicherheit und der Sicherung des städtebaulich- gestalterischen Erscheinungsbildes des Straßenraumes und der Vorgartenbereiche der Grundstücke sowie der Durchgrünung des Quartierscharakters. Im Falle des Bebauungsplanes Hansenwiesen wird von der gültigen Garagensatzung von Königsbach-Stein abgewichen, da auf der Seite der Bebauung kein Gehweg existiert, auf dessen Hinterkante in der Satzung bzgl. der Abstandsregelung Bezug genommen wird.

Carports im Sinne dieser Festsetzung sind auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ-Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ-Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Tiefgaragen
Zur Sicherung der im städtebaulichen Ordnung und zur Freihaltung der straßenabgewandten Gartenflächen von größeren Versiegelungen sollen Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Ausgenommen sind Zufahrten, welche auch außerhalb der überbaubaren Flächen möglich sind.

10.5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

10.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Niederschlagswasser
Um den natürlichen Wasserkreislauf zu schützen und die Abwasseranlagen zu entlasten, sind befestigte Flächen, wie z.B. oberirdische Stellplätze und Wege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es aus technisch und/ oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist.

10.7. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen

10.7.1. Baumpflanzungen privaten Grundstücksflächen

Auch die Baugrundstücke sollen - neben der baulichen Nutzung - einen ausreichenden Freiflächen und Begrünungsanteil aufweisen, welcher sich positiv auf das Lokalklima auswirkt. Aus diesem Grund werden für die Grundstücke Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt. Ebenso ist die Qualität der zu pflanzenden Bäume vorgegeben, so dass eine ausreichende Durchgrünung des gesamten Plangebietes erzielt wird.

10.7.2. Dachbegrünung

Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer einschließlich der Nebenanlagen extensiv zu begrünen.

10.7.3. Begrünung von Tiefgaragen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und um einer zu starken Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken und eine Begrünung zu sichern sind Tiefgaragendächer intensiv zu begrünen.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1. Dachform und Dachneigung

Die im jeweiligen Teilbereich zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen sowie im textlichen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten baugestalterischen Absichten.

Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind weniger prägend für das Ortsbild. Insofern werden hier auch andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen.

Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer einschließlich der Garagendächer bis zu 5° Dachneigung extensiv zu begrünen. Dachflächen von Tiefgaragen sind, abgesehen von befestigten Wegen Freisitzen, notwendigen Kiesstreifen oder technisch notwendiger Aufbauten zugunsten zusammenhängender Freiflächen intensiv zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen. Auf und an Dächern, Fassaden und Einfriedungen sind Photovoltaikanlagen gemäß § 50 Abs. 1 LBO in jeder Ausführung und Größe verfahrensfrei zulässig. Diese sind auch dann zulässig, wenn für den Anbringungsort besondere gestalterische Vorgaben bestehen.

11.2. Dachaufbauten

Bezugnehmend auf die Dachgaubensatzung der Gemeinde Königsbach-Stein, wurde die Festsetzung zur Gestaltung von Dachgauben in den Bebauungsplan übernommen.

Für Dachaufbauten auf Flachdächern wird sichergestellt, dass sie im Allgemeinen in dem Maß von der Außenwand zurückzuversetzen sind, wie sie die Dachattika überschreiten. So wird erreicht, dass notwendige technische Dachaufbauten weniger prägend für das Gesamterscheinungsbild sind.

11.3. Fassadengestaltung

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig. Damit wird die Farbgebung zu kontrastreichen, grell wirkenden Farben beschränkt.

Im RAL DESIGN System entspricht das erste Zahlentripel dem Buntton H, das erste Paar der Helligkeit L und das zweite Paar der Buntheit C. So ist z.B. die RAL DESIGN System Farbe 270 30 20 ein dunkles Blau mit dem Buntton H = 270, der Helligkeit L = 30 und der Buntheit C = 20.

11.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne

Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Besonders störende Werbeformen wie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, die zu Konflikten mit der vorherrschenden Wohnnutzung führen können, werden generell ausgeschlossen.

11.5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/ oder rechtlich nicht anders geboten ist.

11.6. Niederspannungsfreileitungen

Nach Auffassung der Gemeinde kann die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb es die Gemeinde für geboten hält, oberirdische Verkabelung auszuschließen.