



Gemeinde Hardt
Landkreis Rottweil

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan

„Königsfelder Straße - Ost, 1. Erweiterung“

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Hardt den Bebauungsplan „Königsfelder Straße - Ost, 1. Erweiterung“ am XX.XX.2022 als Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- -Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil vom XX.XX.2022 maßgebend.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil vom XX.XX.2022
2. den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vom XX.XX.2022
3. den örtlichen Bauvorschriften vom XX.XX.2022

§ 3 Anlagen zum Bebauungsplan

Beigefügt sind:

- die Begründung vom XX.XX.2022
- der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan 01.12.2021
- der Lärmtechnischen Untersuchung 16.07.2021

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aufgestellt:
Hardt, den

Michael Moosmann
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Hardt, den

Michael Moosmann
Bürgermeister



Gemeinde Hardt
Landkreis Rottweil

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

Bebauungsplan
„Königsfelder Straße - Ost, 1. Erweiterung“

Abwägung der Offenlage
12.04.2022

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan „Königsfelder Straße - Ost, 1. Erweiterung“ vom XX.XX.2022

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (MI) – (§ 6 BauNVO) mit Bezeichnung gem. Planeintrag

Zulässig nach §6 (2) BauNVO sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Sonstige Gewerbebetriebe

Unzulässig nach §6 (2) BauNVO i.V.m. §1 (5) BauNVO sind

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten

Ausnahmen nach § 6 (3) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO und § 9 BauGB)

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag.

2.2 Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Bezugshöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Nebenbestimmungen:

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

Unterer Bezugspunkt ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) des Bauvorhabens. Maßgeblich ist der Fertigfußboden.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Hinweis: es wird eine barrierefreie Zugänglichkeit des Gebäudes empfohlen.

2.3 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) in m. ü. NN (Meter über Normal Null), als Höchstmaß festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Fertigfußbodens.

2.4 Geschossigkeit gem. Planeintrag

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22-23 BauNVO und § 9 BauGB)

3.1. Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO, – gem. Plandarstellung

Im MI 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Im MI 2 sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen – gem. Plandarstellung

4. Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche gem. Planeintrag

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. Planeintrag "private Stellplätze"

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 BauGB)

5.1 Zwischen Carport- oder Garagenfront und der öffentlichen Verkehrsfläche, muß bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,00m eingehalten werden.

5.2 Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 1,00m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen einhalten.

5.3 Pro Grundstück ist eine Nebenanlage mit maximal 40m³ umbautem Raum zugelassen.

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 BauGB)

Es sind max. 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

7. **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 BauGB)

Es werden keine Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

8. **Führung von Versorgungsleitungen** (§ 9 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25b BauGB) siehe Umweltbericht (Kapitel 5 Grünordnungsplanung)

9.1 **Maßnahmen zur Vermeidung**

9.1 Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

9.2 Außenbeleuchtung (Maßnahme 4 GOP):

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

9.3 Wasserdurchlässige Beläge (Maßnahme 5 GOP)

Zufahrten und Parkierungsflächen sind mit offenporigem, wasserdurchlässigem Belag (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,4$) auszuführen. Geeignete Beläge sind Schotterrassen, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster und Platten mit großem Fugenanteil.

10. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§9 (1) Nr. 25a, b BauGB)

10.1 PFG1: Bäume auf privaten Baugrundstücken (Maßnahme 2 GOP)

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer und standorttypischer Laubbaum II. Ordnung, Mindestqualität H. 3xv mDB 14-16 cm und zwei heimische Sträucher, oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum, Mindestqualität ha 3xv mB 12-14 cm und zwei heimische Sträucher zu pflanzen.

Soweit im zeichnerischen Teil Baumstandorte vorgegeben sind, kann hiervon zur Berücksichtigung von Wegen, Zufahrten und Leitungen um bis zu 5 m parallel zur Straße abgewichen werden. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei Abgang sind sie gleichartig zu ersetzen.

10.2 PFG2: Ortsrandeingrünung (Maßnahme 3 GOP)

Zur Einbindung in die angrenzende freie Landschaft ist auf den Grundstücken entlang der im Norden und Osten gelegenen Plangebietsgrenze eine standortgerechte freiwachsende Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenauswahl ist dabei auf Arten der Pflanzliste begrenzt. Die Pflanzung der Gehölze hat in mindestens einer

Reihe zu erfolgen. Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten: Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100cm Bäume Hochstamm, 3x verpflanzt STU 12-14

11. Wasserschutzgebiet / Grundwasserschutz

Der Bebauungsplan „Königsfelder Straße - Ost“ betrifft die Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Nr. 325-029, festgesetzt vom Landratsamt Rottweil durch Rechtsverordnung vom 15.01.1979 für die Wasserversorgung der Gemeinde Hardt. Die dort formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten.

Insbesondere gelten nachfolgende Verbote (nicht abschließende Aufzählung):

1. für das Verlegen von Abwasserleitungen, deren Rohre, Muffenkonstruktionen und Schächte keine Gewähr für dauerhafte und völlige Dichtheit bieten (§ 4 Abs. 1 Nr. 14 RVO).

Das Umweltschutzamt verweist auf die sich daraus ergebenden erhöhten Anforderungen an die Dichtheit von Rohrleitungen. Für Abwasserleitungen sind Rohre, Muffenkonstruktionen und Schächte zu wählen, die eine hinreichende Gewähr für völlige und dauernde Dichtheit bieten.

Um die dauerhafte Dichtheit zu gewährleisten, sind Vollwandrohre mit der Ringsteifigkeit SN10 (z. B. AWADUKT PP Fusion, Hochlastkanalrohre PP-HM) mit geeigneten Steckmuffenverbindungen oder gleichwertig (gemäß DIN 1852/1) zu wählen.

Das vom Abwasserrohr zusammen mit dem anschließenden Schacht gebildete Kanalsystem ist als stoffschlüssiges Gesamtsystem auszubilden.

2. Weiterhin formuliert die Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Anforderungen bzw. Verbote hinsichtlich des Umgangs und der Lagerung von und mit wassergefährdenden Stoffen (§ 4 Abs. 1 Nrn. 15 und 16 RVO).

Sofern sich bezüglich der im Einzelfall geplanten Bauausführung (oder der zukünftigen Nutzung) Sachverhalte ergeben, die von den in der Rechtsverordnung formulierten Festlegungen und Verboten berührt sind, ist die Erteilung der grundsätzlich erforderlichen wasserrechtlichen Befreiung gemäß § 52 WHG in jedem Einzelfall vom jeweiligen Bauherrn beim Landratsamt Rottweil – Umweltschutzamt – zu beantragen.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 12.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.
- 12.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers, der Straßenbeleuchtung und zur Aufstellung von Verkehrszeichen und Kabelverteilschränken sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, sowohl unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und Fahrbahndrainagen, als auch die technischen Aufbauten vom Grundstückseigentümer zu dulden.

13. Sonstige Festsetzungen

- 13.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

14. Grenzen

- 14.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)
- 14.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gem. Planeintrag (16 (5) Bau NVO und § 9 BauGB)

Anhang

Pflanzliste

Allgemeines Für die Begrünung der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets sind die nachfolgend angeführten Gehölzarten geeignet.

Herkunft der Gehölze Es ist darauf zu achten, dass bei den Laubbäumen und Sträuchern bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken) verwendet werden.

Pflanzenzeit Für ein gutes Anwachsen, insbesondere von Wurzelware, wird der Herbst empfohlen

Laubbäume 1. und 2. Ordnung

<u>Arten des Hauptsortiments</u>	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>(Fraxinus excelsior)</i>	Gewöhnliche Esche (Eschentriebsterben beachten)
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>(Quercus robur)</i>	Steileiche (wird sehr groß)
<u>Arten des Nebensortiments</u>	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>(Fagus sylvatica)</i>	Rotbuche (wird sehr groß)
<i>Prunus padus ssp. padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>(Ulmus glabra)</i>	Berg-Ulme (Ulmenkrankheit, tolerante Sorten wählen)

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.

Begrünung Stellplätze / straßenbegleitende Bepflanzung Für die Begrünung von Stellplätzen oder angrenzend an Verkehrsflächen sind ausschließlich Hochstämme geeignet.

Generell ist bei der Bepflanzung darauf zu achten, dass im Ein- und Ausfahrtbereich Sichtfelder nicht durch Gehölze beeinträchtigt werden.

<i>Acer platanoides 'Cleveland'</i>	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium 'Plena'</i>	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus intermedia 'Brouwers'</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>	Winter-Linde 'Rancho'

Vgl. auch: Galk Straßenbaumliste: <http://www.galk.de/index.php/arbeitskreise/stadtbaeume>

*Großsträucher und Sträucher*Arten des Hauptsortiments

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose

Arten des Nebensortiments

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002):
Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.

Gehölze für geschnittene Hecken

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

*Obstbäume*Wildobstbäume

<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche

Obstbäume

<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Prunus domestica</i>	Kultur-Pflaume
<i>Prunus domestica subsp. domestica</i>	Echte Zwetschge
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
u.a., vorzugsweise lokale Sorten	

Zudem sind weitere Bäume und Sträucher wie Flieder (*Syringa vulgaris*), Walnuss (*Juglans regia*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum* / *Aesculus x carnea*, wird sehr groß) oder Esskastanie (*Castanea sativa*) geeignet.

Dachbegrünung

Die Schichtaufbaustärke sollte bei der Extensivbegrünung von Flachdächern mind. 10 cm betragen. Aufgrund der geringen Substratstärke sind insbesondere Pflanzen aus dem Bereich der Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind *Sedum*-Arten (Fetthenne).

B. Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Rodungszeiten

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.

Pflanzgebote:

Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761-208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Schutz des Grundwassers

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Landratsamt Rottweil-Umweltschutzamt gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 43 Abs. 1 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 WG unverzüglich dem Landratsamt Rottweil-Umweltschutzamt anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

Regenwasserzisternen

Bei der Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Regenwassernutzung vom Trinkwasser-Leitungssystem strikt getrennt zu halten ist.

Der Zisternenüberlauf darf grundsätzlich nicht unterirdisch versickert werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) wird hingewiesen.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die örtliche Abwassersatzung hingewiesen. Um das fortführende Netz nicht zu überlasten, werden Retentionszisternen festgesetzt.

Barrierefreies Bauen

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die zunehmende Alterung der Gesellschaft wird empfohlen, im Sinne einer langfristigen Gebäudeplanung die Aspekte des barrierefreien Bauens zu berücksichtigen, sodass die Immobilie zu allen Lebenslagen passt.

Auf die DIN 18040-2, für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnnutzungen und deren Außenanlagen wird hingewiesen.

Aufgestellt:
Hardt, den

Michael Moosmann
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Hardt, den

Michael Moosmann
Bürgermeister

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

1. Dächer der Hauptgebäude, Dachbegrünung, Dacheindeckung und Fassaden

1.1. Dachformen:

- für Hauptgebäude freibleibend

1.2. Dachneigung:

für Hauptgebäude siehe Planeintrag

1.3. Dacheindeckungen

Farbe der Dacheindeckungen freibleibend. Grelle oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

1.4 Dachbegrünung, Solarthermie, Photovoltaikanlagen auf Flachdächern (Maßnahme 1 GOP)

Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 10° Grad sind zu mindestens 70% dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen oder sie sind mit einer Anlage für Solarthermie oder mit einer Photovoltaikanlage zu versehen.

Bei einer Begrünung sind die Bauteile mit mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substrathöhe als Vegetationsschicht zuzüglich der Isolier-/ Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu bedecken. Für die Einsaat ist eine Saatgutmischung aus artenreichem, autochthonem Saatgut mit mindestens 25 verschiedenen einheimischen Kräuterarten, einheimischen Gräsern (max. 50%) und Sedumarten zu verwenden.

Falls Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen errichtet werden, dann sind diese auf mind. 50% der Dachfläche vorzusehen.

1.5 Fassaden freibleibend

2. Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO auf **1,5 Stellplätze** je Wohnung erhöht. Bei ungerader Anzahl ist aufzurunden.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden dann als notwendiger Stellplatz anerkannt, wenn der Stauraum mindesten 5,00m tief und 2,75m breit ist.

3. Einfriedungen und Stützmauern (§74 (1) 3 LBO) (Maßnahme 7 GOP)

- 3.1. Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80m über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
Einfriedungen und Stützmauern sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen 0,50m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
Heckeneinfriedungen sind aus einheimischen Laubgehölzen (und Eibe) zulässig.
- 3.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Dacheinschnitte und Dachgauben sind auf max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf max. $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge beschränkt. Sie müssen durch einen mindestens 1,5m breiten seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.
Solaranlagen dienende Dachaufbauten (z.B. Aufständering) und Dachaufbauten in Form von Solaranlagen sind ohne Einschränkung zulässig.

5. Freileitungen

- 5.1 Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

6. Medienempfangsanlage

- 6.1. Mehr als eine Medienempfangsanlage, welche von außen sichtbar ist, (z. B. Antennen oder Satellitenanlage) pro Gebäude ist nicht zulässig.

7. Zufahrten und Pkw-Stellplätze und private Müllbehälter

- 7.1 Private Müllbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder einzugrünen und so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

8. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3) (Maßnahme 6 GOP)

- 8.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen (Wiese) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Steingärten sind nicht zulässig. Heckeneinfriedungen sind aus einheimischen Laubgehölzen (und Eibe) zulässig.

9. Geländeanpassungen und Böschungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3)

- 9.1 Durchzuführende Geländeanpassungen und / oder Böschungen sind ausschließlich auf den privaten Grundstücken zulässig.
- 9.2 Böschungen auf den Baugrundstücken sind mit einer Neigung von maximal 1:2 oder flacher anzulegen. Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße und des Nachbargrundstückes oder des anschließenden Geländes der öffentlichen Grünfläche anzupassen.

10. Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

- 10.1 Drainage
Drainageleitungen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten.
- 10.2 Dachentwässerung
Die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen der Gebäude, insbesondere der Metalle Blei, Kupfer und Zink ist nicht zulässig, wenn das Niederschlagswasser nicht behandelt wird, da ihr korrosiver Abtrag zu Schwermetallanreicherungen in Boden, Grundwasser und den Sedimenten der Gewässer führt. Sollten unbeschichtete Metalldacheindeckungen verwendet werden, so ist durch geeignete Behandlungsanlagen (Filteranlagen, Metaldachfilter) die Reduzierung von Schwermetallemissionen im Niederschlagswasser sicherzustellen. Die Wirksamkeit der Behandlungsanlagen ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Zulassung solcher Anlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 10.3 Regenwasserzisternen
Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über geeignete Retentionsanlagen gedrosselt dem Abwasserkanal zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 5,0 cbm und einem Drosselablauf in der Größe 0,5 l/sec herzustellen.

Alternativ sind andere geeignete Retentionsanlagen zulässig (z.B. Retentionsmulden, Flachteiche o.Ä.).

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser kann das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen erhöht werden.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne (bzw. Retentionsanlage) einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.

11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

12. Schlussbestimmung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Aufgestellt:
Hardt, den

Michael Moosmann
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Hardt, den

Michael Moosmann
Bürgermeister



Gemeinde Hardt
Landkreis Rottweil

Begründung
gem. § 9 BauGB

zum

Bebauungsplan
„Königsfelder Straße - Ost, 1. Erweiterung“

Offenlage
26.01.2022

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

I N H A L T

I Begründung

1. Anlass der Planaufstellung

2. Planungsalternativen / Flächenbedarf

3. Plangebiet

- 3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes
- 3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung
- 3.3 Lärmimmissionskonflikt zum im Osten angrenzenden Gewerbe
- 3.4 Naturräumliche Situation
- 3.5 Anbindung / Zufahrt
- 3.6 Kreislauf-Wirtschaftsgesetz / Bodenmanagement

4. Planerische Ausgangssituation

- 4.1 Eigentumsverhältnisse
- 4.2 Planungsrecht
- 4.3 Umweltbericht
- 4.4 Schutzgebiete / Ökologische Belange
- 4.5 Landwirtschaftlich genutzte Fläche
- 4.6 Wasserschutzgebiet
- 4.7 Boden und Baugrund
- 4.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen

5. Wesentliche Planinhalte

- 5.1 Planungsziele / Leitgedanken
- 5.2 Planungskonzept
 - 5.2.1 Nutzungsart
 - 5.2.2 Parzellierung
 - 5.2.3 Erschließung
 - 5.2.4 Ver- und Entsorgung

6. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Solaranlagen – Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien
- 6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen
- 6.5 Verkehrsflächen
- 6.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
- 6.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen
- 6.8 Grenzen des Geltungsbereichs
- 6.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen
- 6.10 Hinweise und Empfehlungen

7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

- 7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung
- 7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen
- 7.3 Nebenanlagen
- 7.4 Erhöhung der Zahl der Stellplätze
- 7.5 Einfriedungen und Stützmauern
- 7.6 Anlagen für Niederschlagswasser
- 7.7 Ordnungswidrigkeiten

8. Auswirkungen der Planung

- 8.1 Städtebauliche Auswirkung des Plangebietes
- 8.2 Verkehrliche Situation
- 8.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen
- 8.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft
- 8.5 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser
- 8.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

9. Statistische Daten / Flächenbilanz

10. Rechtsgrundlagen

Anhang

1. Umweltbericht (Quelle: Büro Faktorgrün)
2. Lärmtechnische Untersuchung (Quelle: Büro Heine und Jud)

I BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planaufstellung

Das Bebauungsplanverfahren dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung eines Mischgebietes in direkter Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen und dem Ortskern von Hardt. Es soll dabei eine gemischte Nutzung von verdichteter Wohnbebauung und durch die künftige räumliche Verzahnung mit dem im Osten angrenzenden Gewerbegebiet nichtstörendem Gewerbe entstehen. Eine Entwicklung der Flächen östlich des Plangebiets als Lückenschluss zum vorhandenen Gewerbegebiet ist vorgezeichnet.

Nachdem in Hardt keine kommunalen Flächen für eine Vergabe an Interessenten zur Verfügung stehen, sowie in Anbetracht der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnbau- und Gewerbegrundstücken (nichtstörend) hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19.05.2021 den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren "Königsfelder Straße - Ost, 1. Erweiterung" gefasst.

Der ausgewiesene Planungsraum befindet sich südlich des Zentralbereichs von Hardt, im Westen grenzt das kürzlich ausgewiesene Plangebiet „Königsfelder Straße - Ost“ an und im Süden befindet sich die vorhandene Bebauung des Birkenwegs. Im zugehörigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden muss. Das Gebiet kann über die Ortsdurchfahrt (Königsfelder Straße) und den vorhandenen Birkenweg erreicht werden. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an. Das Grundstück befindet sich bereits in Eigentum der Gemeinde Hardt und soll nun aufgrund der konkreten Bedarfsanmeldung einem entsprechenden Planungsrecht zugeführt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung geschaffen werden. In Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Rottweil wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden.

2. Planungsalternativen / Flächenbedarf

Planungsalternativen stehen in Hardt in Ermangelung entsprechender Flächen nicht zur Verfügung. Mit dem Gebiet und den dargestellten 11 Bauplätzen kann Wohnraum für ca. 40 Einwohner und nichtstörendem Gewerbe geschaffen werden, was in einem guten Verhältnis zu den vorhandenen ca. 2.500 Einwohnern steht und eine moderate Weiterentwicklung Hardts darstellt.

Im Vergleich zu den Prognosen des Statistischen Landesamts, wonach die Einwohnerzahlen im Landkreis Rottweil bis 2035 um 3% zunehmen sollen, wird die Bevölkerung in Hardt durch das geplante Baugebiet um ca. 2,9% zunehmen. Darüber hinaus kann dem Bedarf an nichtstörendem Gewerbe im Plangebiet nachgekommen werden.

Die Entwicklung des Plangebietes bietet für die Gemeinde Hardt die Möglichkeit ein innerörtliches Freiflächenpotential mit eher zusammenhangsloser Bebauung und großen Freiflächen zu aktivieren. Dies ist der Inanspruchnahme neuer Flächen an der Peripherie der Gemeinde vorzuziehen.

3. Plangebiet

3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortsdurchfahrt „Königsfelder Straße“ am Rande des Ortszentrums von Hardt. Es grenzt im Süden an die vorhandene Wohnbebauung des Birkenwegs an. Im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Gebiet weist eine Ausdehnung von ca. 75 m in Nord-Süd-Richtung und im Mittel ca. 75 m in Ost-West-Richtung auf. Es umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,62 ha und beinhaltet folgende Flurnummern.

Flurstücknummer	Fläche (m²)
309/9 – 309/12	1.640
308/6 – 308/12	3.360
TF 306/4	710
TF 310/10	500
Gesamt	6.210

Die Höhenlage variiert zwischen 775 und 780 m ü. NN, bei einem mittleren Gefälle von 7% von Süd nach Nord. Die Geländeneigung ist nahezu konstant.



Abb. 1: Geltungsbereichsfläche im Luftbild

3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Das Gebiet grenzt südseitig an die bestehende Ortslage an, wo sich bereits Wohnbauflächen befinden.

Die Flächennutzung innerhalb des Plangebietes ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung als Mähwiese gekennzeichnet.

3.3 Lärmimmissionskonflikt zum im Osten angrenzenden Gewerbe

Im Zuge der Absichtung eines möglichen Immissionskonfliktes hat die Gemeinde Hardt eine Lärmprognose durch das Büro Heine und Jud (Stand 16.07.2021) erstellen lassen. Maßgeblich ist dabei die Immission während des Nachtzeitraumes. Es ist erkennbar, dass die errechneten Pegelwerte für ein Mischgebiet eingehalten sind.

Darüber hinaus ist durch die Lärmprognose nachgewiesen, dass durch das geplante Mischgebiet im Abgleich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Reutenmoos“ keine Zulässigkeitsbeschränkungen im angrenzenden Gewerbegebiet entstehen

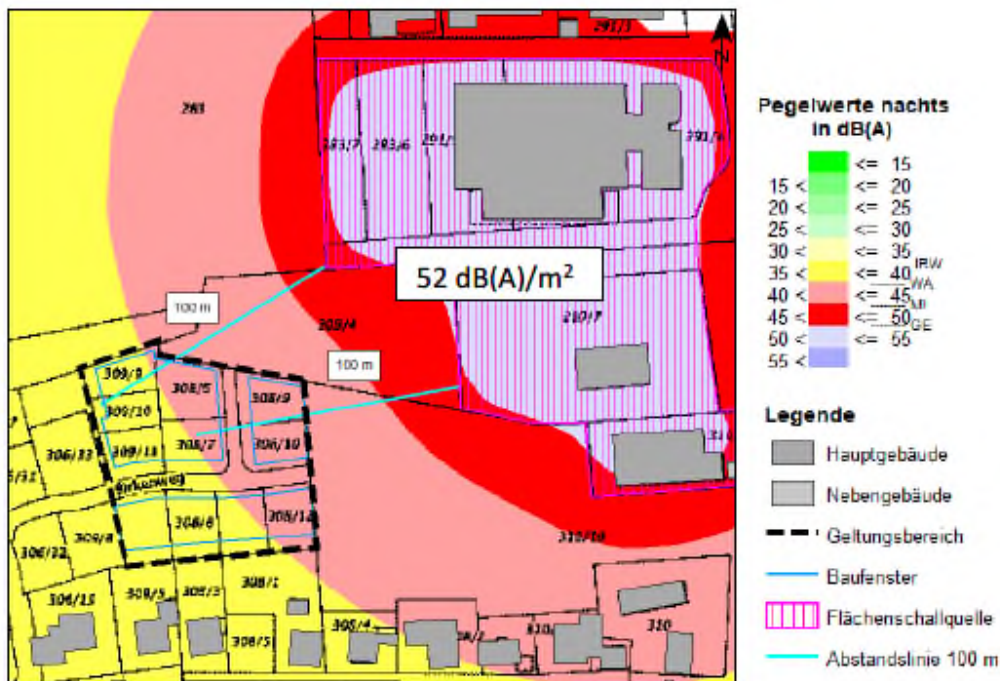


Abb. 2: Lärmpegelwerte für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr – 6:00 Uhr)

3.4 Naturräumliche Situation

Die Flächen im Plangebiet werden bis dato als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

3.5 Anbindung / Zufahrt

Die verkehrliche Erschließung erfolgt aktuell über die Ortsdurchfahrt „Königsfelder Straße“ (L 177), die vorhandene Erschließungsstraße „Birkenweg“ und das neu ausgewiesene Wohngebiet „Königsfelder Straße – Ost“. Künftig ist eine zusätzliche Verbindungsachse zum angrenzenden Gewerbegebiet geplant.

Das verkehrliche Erschließungssystem dockt an die Erschließungsstraße „Königsfelder Straße – Ost“ an und endet übergangsweise in einer Wendeanlage für das Müllfahrzeug. Die Verzahnung mit dem vorhandenen Gewerbe erfolgt künftig durch eine konzeptionell geplante Straßenverbindung in östlicher Richtung zur Gewerbestraße. Ein kurzer Stichweg erschließt zwei rückwärtige Grundstücke an der nördlichen Gebietsgrenze.

Prinzipiell ist die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

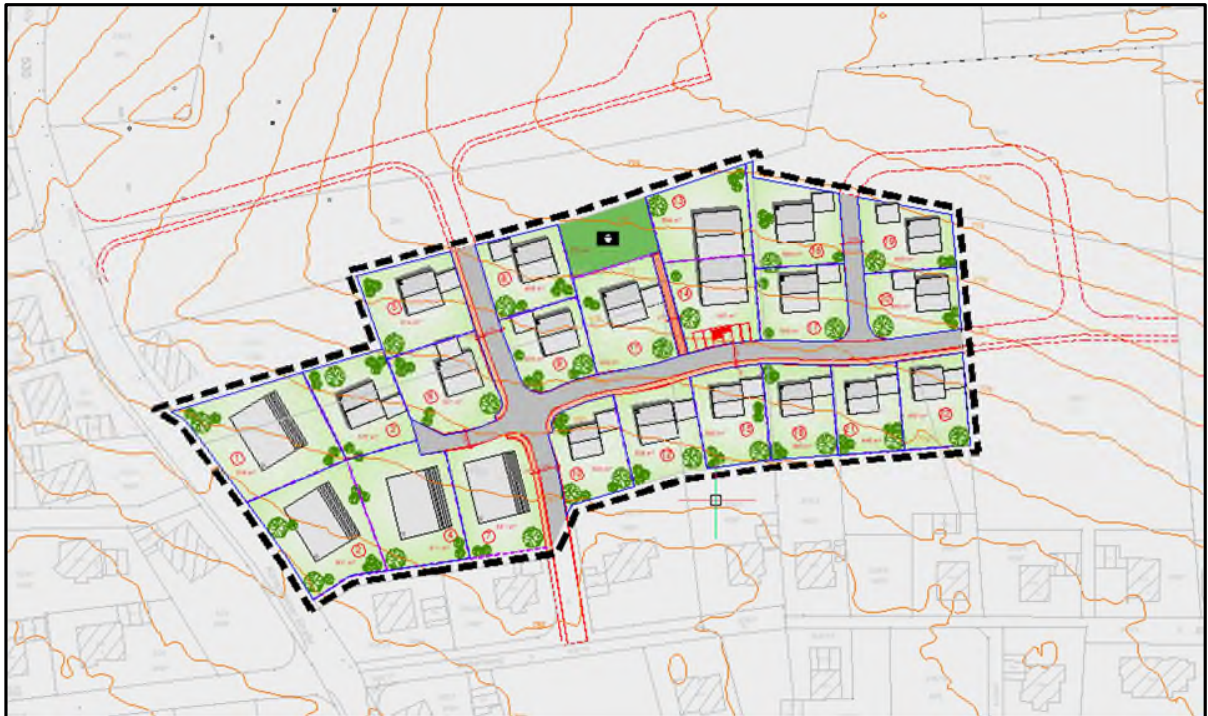


Abb. 3: Ursprünglicher städtebaulicher Entwurf des Gesamtgebietes

3.6 Kreislauf-Wirtschaftsgesetz / Bodenmanagement

Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben fordert das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) die Durchführung eines Erdmassenausgleich. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die Erdgeschoßfußbodenhöhen ca. 0,5m über dem jetzigen Geländeniveau festgelegt. Die Höhe der Erschließungsstraße korrespondiert zu dieser Festsetzung und wird ca. 0,4m über dem Gelände eingeplant. Dadurch können die im Zuge des Straßenbaus und des Leitungsbaus anfallenden Erdmassen (insgesamt ca. 500 m³) in den entstehenden Böschungsfanken einplaniert und nahezu vollständig ohne Abfuhr am Entstehungsort wieder eingebaut werden.

Da sich auf den Baugrundstücken große Flächenanteile durch die Festsetzung der EFH unter dem geplanten Straßenniveau befinden, können die im Zuge der Gebäudegründung entstehenden Aushubmassen im Bereich der künftigen Garten- und Hofbereiche wieder eingebaut werden. Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, daß die künftigen Bauherren im Zuge der Gewerbeflächen auf ein Kellergeschoß verzichten. So kann auch die spätere Aufsiedelung massenneutral umgesetzt werden. Die geringfügigen Verdrängungsmassen können auf den einschlägigen Deponien entsorgt werden.

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Planfläche befindet sich bereits in Eigentum der Gemeinde Hardt.

4.2 Planungsrecht

Flächennutzungsplan:

Im Bereich des Plangebiets befindet sich der Flächennutzungsplan derzeit in einem Änderungsverfahren. Der Wirksamkeitsbeschluss durch den Gemeinderat ist bereits gefasst. Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium steht noch aus. In dem genannten Änderungspunkt ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als gemischt genutzte Fläche ausgewiesen.

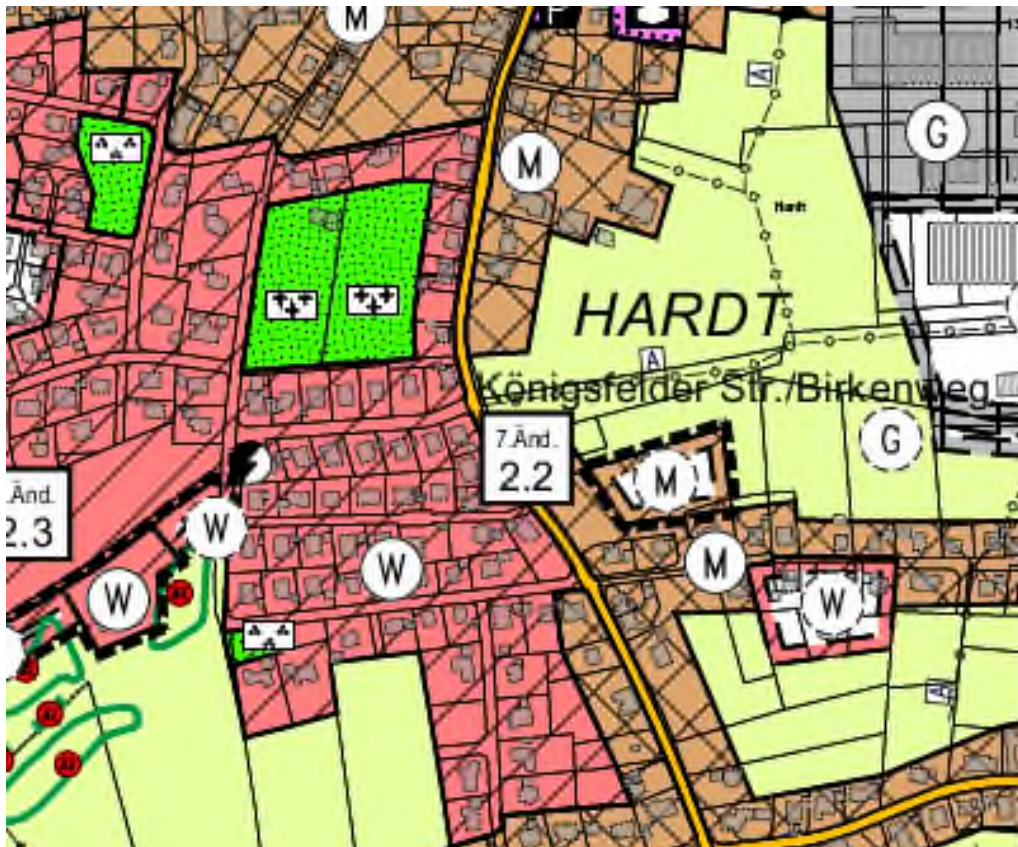


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Verfahrensdurchführung:

In Absprache mit der Baurechtsbehörde des zuständigen Landratsamts Rottweil wird der Bebauungsplan im Regelverfahren einschließlich der Erarbeitung eines Umweltberichtes aufgestellt.

4.3 Umweltbericht

Siehe Umweltbericht von Faktorgrün.

4.4 Schutzgebiete / Ökologische Belange

Natura-2000 Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der einschlägigen Schutzgüter vor. Auf einer Teilfläche von ca. 1.250 qm gibt es einen Gehölzbestand, welcher potentiell ein Nahrungshabitat für Vögel darstellen kann. Artenschutzrechtliche Belange werden prinzipiell über einen Fachbeitrag im Anhang abgearbeitet

4.5 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es werden 0,57 ha Grünland der Landwirtschaft entzogen. Die Fläche ist nach der digitalen Flurbilanz der Landwirtschaftsverwaltung als Vorrangflur für die Landwirtschaft eingestuft. Das Plangebiet wird überwiegend als Mähwiese zur Futtererzeugung genutzt.

4.6 Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan „Königsfelder Straße - Ost“ betrifft die Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Nr. 325-029, festgesetzt vom Landratsamt Rottweil durch Rechtsverordnung vom 15.01.1979 für die Wasserversorgung der Gemeinde Hardt. Die dort formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten.

4.7 Boden und Baugrund

Die Tragfähigkeit der Böden im Planungsgebiet ist nicht sonderlich hoch. Es ist eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse, sowohl bei kommunalen Erschließung, als auch bei der privaten Bebauung erforderlich.

4.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Prognose der Auswirkungen in Kapitel 6 des Umweltberichtes zeigt, dass die erheblichen Umweltauswirkungen bei den Schutzgütern Boden und Pflanzen / Biotope durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nur teilweise ausgeglichen bzw. kompensiert werden können.

Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden durch externe Maßnahmen kompensiert.

Folgende planexterne Kompensationsmaßnahme ist vorgesehen (siehe Umweltbericht Punkt 7):

Dafür werden durch die Gemeinde Hardt Anfang 2022 die 241.048 Ökopunkte der Ökokontomaßnahme „Ökokonto Wald“, Az. 3025.02.026, genehmigt durch Landratsamt Rottweil am 22.09.2021, in der Gemeinde Schramberg, Gemarkung Tennenbronn, erworben und 95.542 Ökopunkte davon zur Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Königsfelder Straße – Ost, 1. Erweiterung“ verwendet und gebunden.

Ziel der Ökokontomaßnahmen ist die Entwicklung der naturschutzfachlich wertvollen Biotoptypen

- Schwarzerlen-Eschen-Wald (Biotoptyp 52.32, Lebensraumtyp 91E0),
- Ahorn-Eschen-Schluchtwald (Biotoptyp 54.11, Lebensraumtyp 9180) und
- Hainsimsen-Buchenwald (Biotoptyp 55.12, Lebensraumtyp 9110).

5. Wesentliche Planinhalte

5.1 Planungsziele / Leitgedanken

Mit dem Baugebiet "Königsfelder Straße - Ost, 1. Erweiterung" ein Mischgebiet von hoher Qualität und eigener Identität entstehen, welches die Möglichkeit bietet in räumlicher Nähe zum Ortskern Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, etc. miteinander zu vereinbaren.

5.2 Planungskonzept

5.2.1 Nutzungsart

Die Ausweisung eines Mischgebietes soll die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe fördern und kurze Wege innerhalb der Ortslage von Hardt ermöglichen. Für das Gewerbe gilt, daß es das Wohnen nicht wesentlich stört. Durch die Erhöhung der einschlägigen Kennzahlen soll eine verdichtete Bebauung entstehen, die moderne Bauformen und ein Nebeneinander der Nutzungen ermöglicht.

Um die gewünschte städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Plangebietes umsetzen zu können und die angrenzenden Gebiete zu schützen, sind Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

Zur Erreichung einer gleichgewichteten Nutzungsmischung werden einzelne Grundstücke nur an Gewerbebetriebe oder Dienstleister veräußert, die die Umsetzung gewerblicher Nutzungen mittels vertraglicher Zusicherung gewährleisten.

5.2.2 Parzellierung

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke ist so gewählt, dass eine Gemengelage von verdichtetem Wohnen und nicht störendem Gewerbe entstehen kann.

5.2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird über die Einbindung in den angrenzenden Birkenweg und anschließend in die Ortsdurchfahrt gesichert.

5.2.4 Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Regenwasserableitung:

Grundprinzip der Abwasserableitung ist das Trennsystem.

Sämtliche Leitungstrassen für das Schmutzwasser befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und die Entsorgung des Schmutzwassers wird über die Einbindung in den vorhandenen, parallel im Norden verlaufenden Mischwassersammler gewährleistet.

Die Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers erfolgt über ein neues Regenwassernetz, dessen Abflüsse in den angrenzenden Vorfluter eingeleitet werden. Zur Drosselung und Rückhaltung des Niederschlagswassers werden dezentral Retentionszisternen auf den Baugrundstücken mit einem Speichervolumen von 5 m³ festgesetzt. Die Pufferung der Regenwasserabflüsse wird über ein zentrales Rückhaltebecken ermöglicht, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum Wohngebiet „Königsfelder Straße – Ost“ planungsrechtlich gesichert wurde.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Gemeinde mit Anbindung an vorhandene Leitungen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird geprüft, inwieweit die vorhandenen Anlagen den Bedarf an Trink- und Brauchwasser decken können.

Stromversorgung:

Das Plangebiet wird über das vorhandene Netz von Ortsnetzkabeln bzw. deren erforderliche Erweiterung versorgt.

Netzträger sind die Gemeindewerke Hardt.

Gasversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt über den Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes der EGT Triberg.

6. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Gebietes geschaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (**MI – Mischgebiet**) ergeben einen höheren Dichtegrad und ein Nebeneinander von Wohn- und gewerblichen Nutzungen.

Sämtliche möglichen ausnahmsweise Zulässigkeiten werden ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Grundflächenzahlen von max. 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Nebenanlagen und befestigten Freiflächen ist im Rahmen des § 19 Abs. 4 Nr.3 BauNVO zulässig.

Gebäudehöhen

Die Festsetzungen zur Geschoszahl und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und unterstützen die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude soll ausgeschlossen und eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude in den Geländeverlauf und die Umgebung sichergestellt werden. Die Regelungen unterstützen somit ein städtebaulich angemessenes Einfügen der Neubebauung in das Umfeld und erlauben gleichzeitig einen hinreichenden Nutzungsspielraum für die Gebäudeplanung.

Für das Wohngebiet soll eine für den Gebietstyp zeitgemäße Bauweise mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Hierzu wird im im Bebauungsplan eine

maximale Geschößzahl von zwei Vollgeschossen und eine Wandhöhe von maximal 6,50 m (Bezugshöhe ist die Erdgeschosßfußbodenhöhe) festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 8,50 m wird ein geneigter Dachaufbau ermöglicht, gleichzeitig soll aber der Bau eines weiteren, dritten Geschosses (als „Nicht-Vollgeschosß“) ausgeschlossen werden.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan werden Erdgeschosßfußbodenhöhen (EFH) mit Höhenbezug zur angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände und zu den Erschließungsstraßen zu steuern. Übermäßige Überhöhungen der Gebäude wie auch der Freiflächen durch das Anheben der EFH, sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen dadurch vermieden werden.

6.3 Solaranlagen – Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Klimaschutz ist eine der dringlichsten Aufgaben der Gegenwart – er dient nachfolgenden Generationen. Außer der Energieeinsparung und der effizienten Energieerzeugung spielt die Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Quellen die zentrale Rolle im Energiekonzept.

Auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien gilt es, ein entsprechendes Bewusstsein zu schaffen und ein „Klima“, um die jeweiligen Maßnahmen umzusetzen. Vorgesehen ist, in Neubaugebieten den Anteil der Energiegewinnung/-versorgung aus regenerativen Energien zu erhöhen.

Die novellierte Fassung des Baugesetzbuches (BauGB 2011) hat das Ziel, auch den Klimaschutz bei der Stadtentwicklung besonders zu berücksichtigen (§§ 1 und 1a BauGB).

Daher wird bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts darauf geachtet, dass unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, insbesondere die solare Nutzung von Dachflächen möglich ist (Ausrichtung, Dachneigung, Begrenzung Dachaufbauten).

Die Gemeinde Hardt will vor allem in den Neubaugebieten dafür Sorge tragen, dass Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien ausgebaut werden, dies soll sich auch im Ortsbild niederschlagen. Deshalb wird die Umsetzung von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung dringend empfohlen. Bei Gebäude mit Flachdächern hat der künftige Bauherr die Wahl zwischen Begrünung, Solarthermie oder Photovoltaik.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist allgemein davon auszugehen, dass auch zukünftig

- der Bedarf an Solaranlagen noch lange hoch bleibt.
- Modulpreise weiter sinken werden.
- Einspeisevergütung weiter sinken wird,

- die Wirtschaftlichkeit etwa konstant gehalten werden wird.
- die Selbstnutzung an Bedeutung gewinnt und
- bessere Speichertechniken hinzukommen werden.

Insbesondere Photovoltaikanlagen werden sich zum volkswirtschaftlichen und individuellen Absicherungsmechanismus gegen steigende Energiekosten entwickeln.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung und nach Vorgabe der geplanten Nutzung als Mischgebiet, wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind dabei neben freistehenden Einzelhäusern auch Doppelhäuser.

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den Festsetzungen zur Bauweise soll eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper unterstützt werden. Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit bei der Gebäudestellung wird ein hinreichender individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung (Solarorientierung) Rechnung getragen

6.5 Verkehrsflächen

Die geplanten Straßenzüge werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Fahrbahnbreiten werden dabei mit 5,00 entsprechend der technischen Anforderung aus der zu erwartenden Nutzung und einem einseitigen Gehweg festgesetzt.

6.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stellung von Garagen, Carports und Nebenanlage regelt sich im Sinne von § 23 BauNVO, da im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,00 m eingehalten werden. Durch den Sicherheitsabstand wird ein übersichtliches Ausfahren aus der Garage / dem Carport unterstützt. Gleichzeitig stehen die Garagenzufahrten zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für Besucher zur Verfügung, wodurch wirksam zu einer Reduzierung des Parkens im öffentlichen Raum beigetragen wird.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 1,00 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten um einen ausreichenden Sicht- und Schutzbereich zum öffentlichen Raum frei zu halten.

6.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf maximal drei Einheiten pro Gebäude begrenzt.

6.8 Grenzen des Geltungsbereiches

Die Fläche des Bebauungsplanes wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 19.05.2021 festgelegt.

6.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

Siehe Planeintrag.

6.10 Hinweise und Empfehlungen

Die Begründung zu den aufgeführten Hinweisen ergibt sich durch die Art ihrer Formulierung und muss hier nicht weiter ausgeführt werden.

7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Hauptfistrichtung

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer einschließlich der Materialien wird ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität des Plangebietes in Bezug zur Umgebungsbebauung gewährleistet. Um eine große Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, werden keine Farben für die Dacheindeckung vorgeschrieben. Der Ausschluss von grellen und reflektierenden Dacheindeckungen soll die Fernwirksamkeit des Plangebiets reduzieren.

Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für die Wohngebäude wird dadurch nicht eingeschränkt.

7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach §1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

7.3 Nebenanlagen

Durch Bestimmungen zu den Standorten und Anforderungen an die Gestaltung der Nebenanlagen soll eine geordnete und verträgliche Einbindung auch hinsichtlich der Funktion des öffentlichen Raumes unterstützt werden. Die max.

Größe der Nebenanlagen wird auf 40 m³ festgesetzt und soll dadurch zusätzliche Anlagen entsprechend beschränken.

7.4 Erhöhung der Zahl der Stellplätze

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden. Die Erfahrung zeigt, dass in Wohngebieten von Dörfern oder gleichermaßen von Stadtteilen, die nicht von der Innenstadt fußläufig erreichbar sind und zudem nur über eine geringe ÖPNV-Dichte verfügen, ein hoher Versorgungsgrad mit privaten Kraftfahrzeugen besteht. Die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen - als zumutbar zu betrachten und gegenüber der Gewährleistung des Verkehrsablaufes im gesamten Gebiet geringer zu gewichten.

7.5 Einfriedungen und Stützmauern

Durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen und Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen soll eine Offenheit und Transparenz in Bezug auf die Gestaltung der Grundstücke insbesondere zum öffentlichen Raum hin gefördert werden. Um übermäßige Erhöhungen der Gartenflächen, verbunden mit überdimensionierten, abweisend wirkenden Stützbauwerken auszuschließen, werden entsprechende Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

7.6 Anlagen für Niederschlagswasser

Für die Neubebauung von Grundstücken wird die Anlage von Retentionsanlagen wie Zisternen o.Ä. festgesetzt, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen.

7.7 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen des Plangebietes

Die Flächengröße, die Gebäudedimensionierung und die beabsichtigten Nutzungen sind in Verbindung mit den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen angemessen und für das Ortsbild verträglich. Damit fügt sich das Vorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

8.2 Verkehrliche Situation

Infolge des Bauvorhabens kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens, die aber aufgrund der Gebietsgröße kaum messbar sein wird.

8.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Insgesamt sind durch das Bauvorhaben keine außerordentlichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen erkennbar bzw. zu erwarten.

8.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Ökologisch besonders wertvolle Elemente wie Schutzgebiete o.ä. werden vom Vorhaben nicht beansprucht. Artenschutzrechtliche Aspekte werden in einem Fachbeitrag im Anhang der Begründung abgehandelt.

8.5 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser

Infolge der geplanten Überbauung und Versiegelung ist mit einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt wie z.B. Gestaltung der Hofflächen etc.

8.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Kosten der Erschließungsmaßnahme werden von der Gemeinde Hardt getragen.

9. Statistische Daten

Flächenbilanz	(brutto)
Mischgebiet (MI)	0,51 ha
Öffentliche Bedarfsflächen	<u>0,11 ha</u>
Gesamt	0,62 ha

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Aufgestellt:
Hardt, den

Michael Moosmann
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Hardt, den

Michael Moosmann
Bürgermeister