



**Bebauungsplan  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**  
(§ 74 Landesbauordnung)

**„Burgweg West III“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 b BauGB

**Textteil**

Entwurf

## **A Rechtsgrundlagen**

### **A 1. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung (PlanzVO)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

### **A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:**

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

## **B Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 27.11.2018 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

## **C Bauplanungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

### **C 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### **C 1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **C 2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

#### **C 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

##### WA 3 und WA 4

In den Gebieten WA 3 und WA 4 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

#### **C 2.2 Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird anhand der Gebäudehöhe ( $GBH_{max}$ ) als Höchstgrenze entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.

##### **Maximale Gebäudehöhe ( $GBH_{max}$ )**

Die maximale Gebäudehöhe ( $GBH_{max}$ ) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe Ziffer C 12.) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika. Die Gebäudehöhe ( $GBH_{max}$ ) kann durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energieversorgung um max. 1,50 m überschritten werden (siehe Ziffer D 1.).

#### **C 2.3 Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.

### **C 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

#### **C 3.1 Bauweise**

Bauweise entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a<sub>1</sub> (E/D) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):  
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

a<sub>2</sub> (K) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):  
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine einseitige Grenzbebauung („Kettenhäuser“) festgesetzt. Es muss auf die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Liegt die östliche Grundstücksgrenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, gilt die offene Bauweise.  
Die maximale Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) darf maximal 8,00 m betragen.

#### **C 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 5,00 m und einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig. Eine Überschreitung mit Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig. Die Abstandsflächenvorschriften der LBO sind jeweils einzuhalten.

Ohne Abstandsflächen sind o. g. Terrassen und Terrassenüberdachungen bei Doppel- und Kettenhäusern entlang der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

#### **C 3.3 Stellung baulicher Anlagen**

Gefällerrichtung von Pultdächern der Gebäudehauptkörper entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

### **C 4. Garagen, Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

#### **C 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)**

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (GA/CP) zulässig.

Mit oberirdischen Garagen und Carports ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Zu anderen Seiten ist mit Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

**C 4.2 Offene Stellplätze**

Für die mit WA 1, WA 2 und WA 4 bezeichneten Bereiche gilt:

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe Ziffer C 8.2).

Für die mit WA3 bezeichneten Bereiche gilt:

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**C 4.3 Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig (siehe Ziffer D 2.2). Mit den Außenkanten der Garagenwände ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

**C 4.4 Gemeinschaftsanlagen „Gemeinschaftshof“**

Die in der Planzeichnung mit „Gemeinschaftshof“ gekennzeichnete Fläche ist als gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich anzulegen.

**C 4.5 Nebenanlagen**

Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in einem Abstand von 5,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Dies gilt nicht für überdachte Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie überdachte Stellplätze für Fahrräder (siehe Ziffer D 2.4), wenn sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

In den Gebieten WA 1 und WA 2 gilt zusätzlich:

Je Grundstück ist eine Gerätehütte bis zu einer Einzelgröße von max. 12 m<sup>3</sup> zulässig.

In den Gebieten WA 3 und WA 4 gilt zusätzlich:

Je Nutzungseinheit im Erdgeschoss ist eine Gerätehütte bis zu einer Einzelgröße von max. 6 m<sup>3</sup> zulässig.

**C 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)****C 5.1 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung**

Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

**C 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

**C 5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Hinweis zu Ziffer C 5.1

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich

**C 6. Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünflächen (öGr) sind als Grünflächen, entsprechend Ihrer Zweckbestimmung, herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Zweckbestimmung Parkanlage

Öffentliche Grünfläche mit Wegen, Plätzen, befestigten Sitzbereichen mit und ohne Überdachung und in die Grünfläche integrierten Spielgeräten sowie entsprechend den Festsetzungen gemäß Ziffer C 8.1 und Ziffer C 8.3 Anlagen zur Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswasser und Flächen für den Artenschutz.

**C 7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

**C 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**C 8.1 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die in der Planzeichnung abgegrenzten und mit -R- gekennzeichneten Flächen dienen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Die Flächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

**C 8.2 Verwendung versickerungsaktiver Beläge**

Offene Stellplätze sowie Zufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

**C 8.3 Maßnahmen für den Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs****Maßnahme 1 (M 1) – Ausgleichsmaßnahme (CEF)**

**Pflanzgebot einer Feldhecke für die Goldammer, die Klappergrasmücke und als Ersatz für das entfallende Biotop Nr. 173221160747 "Hecke im Streuobstgebiet 'Burgwiesen', Köngen"**

Vorgezogene Maßnahmen, das heißt, dass die Schaffung von Ersatzhabitaten bereits zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Maßnahmen im Plangebiet erfolgt sein muss.

Im Bebauungsplangebiet liegt das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 173221160747 "Hecke im Streuobstgebiet 'Burgwiesen', Köngen". Es befindet sich auf dem Flurstück Nr. 3887 und umfasst eine Fläche von 166 m<sup>2</sup>.

Das Biotop wird an den nordwestlichen Rand des Plangebiets verlegt ( M 1 - Fläche).

Innerhalb des in der Planzeichnung mit M 1 festgesetzten Bereichs sind Maßnahmen zum Schutz für die Goldammer, die Klappergrasmücke und als Ersatz für das entfallende Biotop Nr. 173221160747 "Hecke im Streuobstgebiet 'Burgwiesen', Köngen" durchzuführen:

Neuanlage einer standorttypischen Feldhecke mit einer Länge von 40,00 m mit angrenzendem magerem Grünland oder staudenreichen Buntbrachen.

Die Hecke ist in 3 Pflanzreihen mit einem Reihenabstand von 1 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 2 m anzulegen. Die Breite der Feldhecke umfasst somit ca. 5 m. Der Anteil der Sträucher soll dabei ca. 80% betragen, davon ca. 30% Schlehe und 50% übrige Sträucher. Bei der Bepflanzung müssen die nachbarrechtlichen Grenzabstände berücksichtigt werden.

Wiederkehrende Maßnahmen zur Funktionssicherung:

- Die Hecken müssen abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden ( ca. alle 10 Jahre), um eine Entwicklung zu baumartigen Hecken zu verhindern.
- Jährliche Mahd des Grünlands bzw. der Saumstreifen ab August

### **Maßnahme 2 (M 2) – Ausgleichsmaßnahme - Pflanzgebot Obstbäume**

Der Verlust von Nahrungsteilhabitaten für Fledermäuse wird durch Neuanpflanzung von Obstbäumen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert. Insgesamt werden als Ersatz für abgängige Obstbäume 57 Obstbäume neu gepflanzt.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 2 festgesetzten Bereiche sind insgesamt 32 hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzenliste (siehe Ziffer E 8.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Siehe auch Ziffer C 12.).

### **Maßnahme 3 (M 3) – Ausgleichsmaßnahme (CEF) – Quartiere für Fledermäuse**

Nisthilfen für Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereichs

Innerhalb des Geltungsbereichs sind als Nisthilfe für Fledermäuse 4 Fledermauskästen an geeigneten Strukturen anzubringen (Siehe auch Ziffer C 12.).

Diese sind unter fachgutachtlicher Begleitung auf Teilen der gemeindeeigenen Flurstücken 3904/1; 3898; 3896 und 3887 anzubringen.

### **Maßnahme 4 (M 4) – Zeitraum für Rodungs- und Abbrucharbeiten**

Die Rodungen von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden sind außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Baumhöhlennutzung von Fledermäusen der potenziell vorkommenden Arten, also zwischen dem 1. November und dem 28./ 29. Februar durchzuführen. Können Arbeiten an Gebäuden bzw. Rodungen von Gehölzen nicht im genannten Zeitraum durchgeführt werden, müssen die Gebäude bzw. die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifizierte Fachgutachter auf ein aktuelles Brutvorkommen hin über-

prüft werden. Werden Brutvorkommen festgestellt, sind die Maßnahmen zu unterlassen bzw. unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Hinweis:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Neubau) zu berücksichtigen.

Hinweise zu Ziffer C 8:

**Habitatbaum Rosenkäfer**

Der südwestlich der Planstraße A durch die bauliche Umsetzung des Bebauungsplans entfallende Höhlenbaum soll samt Mulmmaterial als liegendes Totholz in die geplante angrenzende öffentliche Grünfläche zu verbringen und bis zu seinem natürlichen Zerfall als Habitatbaum für den Rosenkäfer zu belassen.

Auf die faunistische Untersuchungen zum Artenschutz des Büros „Strauss & Turni vom 09.11.2017 wird hingewiesen. Die Untersuchung ist bei der Gemeindeverwaltung Köngen dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

**C 9. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**  
Entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

Die mit **GR** bezeichnete Fläche ist wie folgt zu belasten:

- GR : Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

**C 10. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Nachweis der Erfüllung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)**

Die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teile des Geltungsbereichs liegen im Lärmpegelbereich III.

Aufgrund der Lärmimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr sind daher bei Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“) erfüllt werden.



Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes geringere als die im Gutachten errechneten Beurteilungspegel zu Grunde gelegt werden, wenn dies durch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung begründet wird (z.B. bei Pegelminderung aufgrund Abschirmung durch Bestandsgebäude).

### **Lärmschutzmaßnahme - fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen**

In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs mit Beurteilungspegeln von über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts innerhalb des Plangebiets, ist bei schutzbedürftigen Schlafräumen der Verzicht auf die Fensterlüftung erforderlich. Demzufolge ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Bewerkstelligung des notwendigen Luftwechsels notwendig.

Ausnahmen sind zulässig wenn dies durch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung begründet wird

(z.B. bei Pegelminderung aufgrund Abschirmung durch Bestandsgebäude und/ oder lärmabgewandte Orientierung der schutzbedürftigen Räume).

#### Hinweise zu Ziffer C 9:

Bei Neuplanungen oder baulichen Änderungen wird empfohlen schützenswerte Räume wie z.B. Büro- oder Wohnräume an den von den Geräuschen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Auf die schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg vom Juli 2018 wird hingewiesen.

Die Untersuchung ist bei der Gemeindeverwaltung Köngen dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

## **C 11. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **C 11.1 Pflanzbindung von Einzelbäumen**

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind die bestehenden Bäume zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

### **C 11.2 Pflanzgebot von Einzelbäumen**

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Laubbäume gemäß Pflanzenliste (siehe Ziffer E 8.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standort sind zulässig soweit das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

### **C 11.3 Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke**

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laub-/ Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind standortgerechte, einheimische Arten entsprechend Pflanzenliste zu verwenden (siehe Ziffer E 8.).

Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume ( siehe Ziffer C 11.2) werden angerechnet.

#### **C 11.4 Pflanzgebot zur Begrünung von Pult- und Flachdächern**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung der obersten Geschosse der Hauptbaukörper sind auf mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

#### **C 12. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - § 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 135 a BauGB**

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz für das Bebauungsplanverfahren „Burgweg West III“ werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs (C 8.3 Maßnahmen M 1, M 2 und M 3) und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs (Maßnahmen M 4, M 5 und M 6) als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen M1, M2 und M3 sowie M 4, M 5 und M 6 sind den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets - (WA 1 bis WA 4) – zugeordnet.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

##### **Maßnahme 4 (M 4) – Ausgleichsmaßnahme - Pflanzgebot Obstbäume**

Der Verlust von Nahrungsteilhabitaten für Fledermäuse wird durch Neuanspflanzung von Obstbäumen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert. Insgesamt werden als Ersatz für abgängige Obstbäume 57 Obstbäume neu gepflanzt.

Außerhalb des Plangebiets sind auf gemeindeeignen Flurstücken 3794; 3908/4; 3938; 3939 und 3976 insgesamt 25 hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzenliste (siehe Ziffer E 8.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Siehe auch Ziffer C 8.3).

##### **Maßnahme 5 (M 5) – Ausgleichsmaßnahme (CEF) – Neuschaffung von Brutplätzen durch Nisthilfen ( Vögel)**

In räumlicher Nähe zum Baugebiet sind für Gebäude- und Höhlenbrüter 34 Nisthilfen auf geeigneten Grundstücken an Bäumen oder Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

<b>Blaumeise</b>	6 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 28 mm
<b>Feldsperling</b>	6 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm
<b>Gartenbaumläufer</b>	2 Spezialekästen
<b>Grauschnäpper</b>	2 Halbhöhlen (mardersicher)
<b>Hausrotschwanz</b>	2 Halbhöhlen (mardersicher)
<b>Kohlmeise</b>	4 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm
<b>Star</b>	12 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 45 mm

Diese sind unter fachgutachtlicher Begleitung auf den gemeindeeigenen Flurstücken 3792; 3794; 3902; 3908/5 und 3910 anzubringen.

### **Maßnahme 6 (M 6) – Ausgleichsmaßnahme (CEF) – Quartiere für Fledermäuse**

#### Nisthilfen für Fledermäuse außerhalb des Geltungsbereichs

In räumlicher Nähe zum Baugebiet sind als Nisthilfe für Fledermäuse 12 Fledermauskästen an geeigneten Strukturen anzubringen. Zusätzlich sind mindestens 3 künstliche Ganzjahresquartiere in der angrenzenden Umgebung zu installieren (Siehe auch Ziffer C 8.3).

Diese sind unter fachgutachtlicher Begleitung auf den gemeindeeigenen Flurstücken 3630/8; 3794; 3792; 3855; 3877; 3902; 3908; 3908/5; 3910 und 13433 anzubringen.

#### Hinweis zu C11.:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Neubau) zu berücksichtigen. Auf die faunistische Untersuchungen zum Artenschutz des Büros „Strauss & Turni vom 09.11.2017 wird hingewiesen.

Die Untersuchung ist bei der Gemeindeverwaltung Köngen dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

### **C 13. Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist festgelegt als die maximale Höhe des Rohfußbodens über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. Gemessen wird jeweils lotrecht in der Mitte der dieser Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudeseite des Hauptbaukörpers.

Die für die Höhenfestsetzung maßgebende öffentliche Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung mit Zuordnungspfeil gekennzeichnet.

## **D Örtliche Bauvorschriften**

§ 74 Abs. 1 LBO

### **D 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **D 1.1 Dachform und Dachgestaltung**

Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone. Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung unter Ziffer C 10.4 wird verwiesen.

Oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätzen (Carports) sind mit Flachdach zu errichten und auf mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen.

#### **D 1.2 Technische Dachaufbauten**

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/ Anlagen zur Energieversorgung

Bei Pult- und Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie sonstige Anlagen zur Energieversorgung (z.B. im Zusammenhang mit Wärmepumpen) die Oberkante des Dachrands (Attika) um maximal 1,50 m überragen. Sie müssen gegenüber der Außenkante der Außenwände des darunter liegenden Geschosses mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden (siehe Ziffer C 2.2).

### **D 2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **D 2.1 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken**

Die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen zu begrünen und gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

#### **D 2.2 Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen**

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen. Wände von aus der Erde ragenden Tiefgaragen, sind mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche mit Erde anzuschütten oder mit Naturstein zu verblenden oder mit einer rankenden Bepflanzung, mit oder ohne Rankhilfe, zu begrünen.

#### **D 2.3 Einfriedigungen**

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und entlang der Nachbargrenzen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, auch mit innen liegendem Maschen- oder Knüpfdrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, zulässig. Zum Rand der angrenzenden öffentlichen Flächen muss mit diesen Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.

An den gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite sind bei Doppelhäusern (einseitige Grenzbebauung) Sichtblenden/ Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer Länge von 5,00 m – gemessen ab der gartenseitigen Gebäudeflucht – zulässig. Zu anderen Grundstücksgrenzen sind solche Einfriedungen unzulässig.

#### D 2.4 Restmüll - und Wertstoffbehälter

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

#### D 3. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Entstehen in der Summe halbe Stellplätze wird auf die volle Zahl aufgerundet.

#### D 4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung

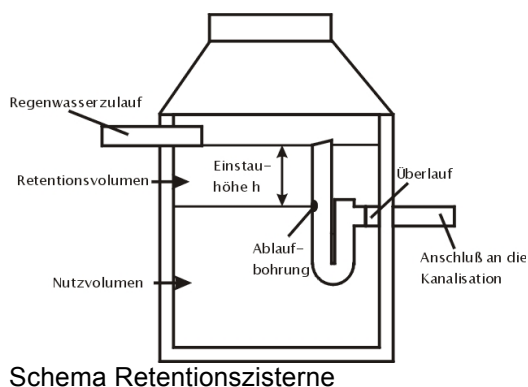
(§ 74 Abs. 3 Nr. 5 LBO)

Für Gebäude innerhalb der mit -Z- gekennzeichneten Baufenster und die zugehörigen Baugrundstücke entlang der Straße „Burgweg“ sind auf den einzelnen Baugrundstücken Retentionszisternen zum Sammeln und zur Nutzung des Niederschlagswasser herzustellen. Hierbei ist ein Retentionsvolumen von  $1\text{m}^3$  je angefangene  $250\text{m}^2$  Grundstücksfläche nachzuweisen.

Der Drosselabfluss (i.d.R. zwischen 0,05 bis 2 l/s), der Rückwirkung auf die Gebäude-/ Grundstücksentwässerung hat, ist vom Antragssteller zu bemessen. Die Bemessung ist dem Entwässerungsgesuch beizulegen. Die dauerhafte Funktion der Zisterne ist zu gewährleisten.

##### Hinweis zu D4:

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen von Gebäuden innerhalb der mit -Z- gekennzeichneten Baufenster, darf nicht auf direktem Weg in die Mischwasserkanalisation geleitet werden, sondern ist ausreichend dimensionierten Retentionszisternen zuzuführen. Diese bestehen aus einem Speichervolumen mit gedrosseltem Abfluss und - bei Bedarf - einem Nutzungsvolumen für den privaten Gebrauch (siehe Schema Retentionszisterne).



## **E Hinweise**

### **E 1. Altlasten**

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Soweit im Zuge von Baumaßnahmen usw. Untergrundbelastungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Esslingen, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

### **E 2. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden/Mutterboden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch wird verwiesen. Für die Herstellung einer durchwurzelten Bodenschicht gelten die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial). Die Anforderungen an das Bodenmaterial unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht stellt die Vorgabe „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14.03.2007.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte Bodenverdichtungen lediglich im Bereich des engeren Baufeldes verursacht werden. Vorgesehene Versickerungs- und Freiflächen sind möglichst ganz vom Baubetrieb freizuhalten beziehungsweise bodenschonend herzustellen. Dort dürfen notwendige Bodenarbeiten (zum Beispiel Abschieben des Oberbodens) nur bodenschonend mit geeigneten Geräten (zum Beispiel Kettenfahrzeugen) und bei trockener oder gefrorener Witterung und mit abgetrocknetem Bodenmaterial (Konsistenz: halbfest bis steifplastisch) ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahmen mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.

### **E 3. Denkmalschutz/ Bodenfunde**

Das geplante Bauvorhaben liegt mit seinem nordwestlichen Teil im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals §2 „neolithische Siedlung“. Seit 1983 wurden dort neolithische sowie metallzeitliche Scherben ebenso wie Silices und zwei Beilfragmente aufgesammelt. Durch diese Funde kann ein neolithischer Siedelplatz belegt werden. Der verbleibende Teil der überplanten Fläche liegt innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals §2 „römischer Kastellvicus/Zivilsiedlung“. Seit dem 18. Jahrhundert wurden im Bereich dieses Denkmals zahlreiche Ausgrabungen durchgeführt, dabei konnten Siedlungsspuren nahezu aller vorgeschichtlichen Zeiten bis ins frühe Mittelalter nachgewiesen werden.

Bei Bodeneingriffen ist hier möglicherweise mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen, an deren Erhaltung grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die 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

#### **E 4. Geotechnik/ Baugrund**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Lösslehm) unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden Gesteine aus dem Unterjura, vermutlich der Obtususton-Formation erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. (siehe auch Ziffer E 7.).

Es wurde für das Planungsgebiet ein geotechnisches Gutachten erstellt. Auf das geotechnische Gutachten des Büros Dr. Ebel&Co, Bad Wurzach-Arnach, vom 15.11.2018 wird hingewiesen.

#### **E 5. Flughafen Stuttgart**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Es ist mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

#### **E 6. Grundwasser**

Das Plangebiet liegt in der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Wendlingen-Wert (LUBW-Nr. 111)  
Sollte während der Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu infor-

mieren, um die weiteren Schritte abzustimmen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen.

### **E 7. Entwässerung der Untergeschosse**

Bedingt durch die Höhenlage der öffentlichen Entwässerungskanäle ist es möglich, dass die Untergeschosse der Wohngebäude nicht im Freispiegel in diese Kanäle eingeleitet werden können. Werden trotzdem in den Untergeschossen Entwässerungsgegenstände angeordnet, müssen diese über geeignete technische Anlagen (z.B. Hebeanlagen) an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

### **E 8. Pflanzenliste**

Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Als Bepflanzung mit heimischen sowie klimageeigneten Laubbäumen und Sträuchern können z.B. nachstehende Arten verwendet werden:

#### **Einzelbäume**

Pflanzqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Crataegus Sorten	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)	

Pflanzqualität: Hochstämme

Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

#### **Sträucher**

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher 60-100 cm.

Cornus mas	Gelber Hartriegel/ Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselstrauch
Prunus spinosa	Schlehe



Rosa canina  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa

Hundsrose  
Holunder  
Traubenholunder

## **F Kennzeichnung**

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Köngen,  
Stuttgart, den 27.11.2018

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / A. Janecky