



Gemeinde Kämpfelbach
Ortsteil Bilfingen

Bebauungsplan
„FWK - Feuerwehr Kämpfelbach“

Teil A:
Textteil und Satzung über Örtliche Bauvorschriften

ENTWURF

Planstand: 23.02.2026

Rechtsgrundlagen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft. Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S.348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I. S. 176)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S.25)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I.S. 1802)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

Teil A: Textteil und Örtliche Bauvorschriften

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB, BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 ff BauNVO)

1.1 Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

1. Gebäude sowie Anlagen und Einrichtungen, die der Feuerwehr dienen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1,2 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl (GRZ), der Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 GRZ (Grundflächenzahl)

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen wie Hofflächen, Zugänge, etc. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximale Gebäudehöhe GH_{max} in müNN (siehe Planeinschrieb) gemäß der ausgeführten Vermessung im Höhensystem DhHN12.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie gilt für oberirdisch wirksame Bauwerke. Sie darf durch Stützmauern, Zisternen, Lichtschächte etc. überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 a = Abweichende Bauweise

abweichend von der offenen Bauweise ist eine Gebäudelänge bis zu 70 m zulässig.
siehe Planeinschrieb.

3.2 o = offene Bauweise

siehe Planeinschrieb.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 21a , § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straße und Gehweg siehe Planeinschrieb

Die Aufteilung der Öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

5.2 Verkehrsgrünfläche

6 Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Ir 1 zugunsten der DB Energie Gmbh siehe Planeinschrieb

6.2 Ir 2 zugunsten der Versorgungsträger siehe Planeinschrieb

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Beläge von Stellplätzen, Fahr-, Rangierflächen, Übungsflächen und Zugängen

Fahr- und Rangierflächen sowie die Übungsfläche sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.

Stellplätze und Zugänge sind mit Pflaster herzustellen

7.2 M 1: Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Beleuchtungen außerhalb der von der Feuerwehr benötigten Funktionsflächen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken

Es sind für die restlichen Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtungen umweltverträgliche

Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Amber-LED-Lampen mit gelbem Licht (ohne oder mit geringem Blauanteil) zu verwenden.

Auf aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen.

- 7.3 M 3: Artenschutz Brutvögel/Baufeldbereinigung
Abbruch von Gebäuden nur im Zeitraum vom 1.10. – 28./29.02., Rodung von Bäumen nur im Zeitraum vom 01.10. - 28. /29.02.
Unter Einbezug eines Fachgutachters und nach dessen Kontrolle ist unter Umständen auch die Fällung von Bäumen im Zeitraum 01.03 bis 30.09. möglich, solange sichergestellt werden kann, dass sich zu dem Zeitpunkt keine aktiven Bruten oder übertagende Fledermäuse in den Bäumen befinden. Hierfür ist eine Abstimmung mit der der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.
- 7.4 Naturnahe Gestaltung der Außenanlagen mit insektenfördernden Gehölzen wie z.B. Sommerflieder (*Buddleja davidii*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Salixweide (*Salix caprea*), Liguster (*Ligustrum viugare*), rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus spp.*) oder Hasel (*Corylus avellana*)
- 7.5 M 5: Vermeiden von Falleneffekten:
Bei Stützmauern, Lichtschächten und Entwässerungsanlagen ist zu beachten, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen z.B. durch feinmaschiges, rostfreies (Draht-) Geflecht (Maschenweite < 0,5 cm).
- 7.6 M 2: Vogelschutz
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z.B. Reflexionsgrad von 15 % in Kombination mit Markierung, Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen.
- 7.7 M 4: Biotop-/Hecken- /Baumschutz
Die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopstrukturen bzw. die Pflanzbindungen Feldhecke/Baum entlang der Bahntrasse sowie entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (Latten-/Bretterzaun oder Vergleichbares) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

8 Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a,b BauGB)

8.1 Pfg 1 – Baumpflanzungen auf der Fläche für Gemeinbedarf (Ausgleichsmaßnahme A3)

Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind 32 Laubbäume (gemäß Planeinschrieb) aus Pflanzlisten 1, 3 und 5 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, Gebietsheimische Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ oder Klimabäume oder Bäume der Empfehlenswerten Obstsorten des Landkreises Enzkreis gem. den allgemeinen grünordnerischen Anforderungen zu verwenden. Als Pflanzenqualität sind Alleebäume mit Kronenansatz von mind. 2,00 m, durchgehendem Leittrieb und einem Mindestumfang von 20-25 cm zu verwenden. Nach der Pflanzung ist die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Standortabweichungen von bis zu maximal 5 m sind zulässig.

Der Durchmesser der Pflanzlöcher muss mindestens dem 1,5-fachen Wurzelwerk- oder Ballendurchmesser entsprechen, die Tiefe des Pflanzlochs der Ballenhöhe. Beim Ausheben des Pflanzlochs sind die verschiedenen Bodenschichten getrennt zu lagern und entsprechend wieder einzubauen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche um den Stamm muss mindestens 6 m² betragen. Ist dies nicht zu gewährleisten, z.B: bei Abdeckungen mit Pflaster – und Plattenbelägen, sind entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Luft- und Wasserversorgung durchzuführen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.

8.2 Pfg 2 – Dachbegrünung (Ausgleichsmaßnahme A1)

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer der Gebäude sowie Garagen sind dauerhaft und mindestens zu 70 % (incl. Pflanzgebot 3, dies kann hier in Abzug gebracht werden) extensiv mit einer Substratstärke von mind. 12 cm zu versehen und gem. Pflanzliste 4 zu begrünen. Flächen für technische Aufbauten, Beleuchtungskuppeln und Attiken können innerhalb der 30% in Abzug gebracht werden.

Für Teile der Dachfläche, die durch Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Energie, Dachaufbauten, Dachterrassen, Glaskuppel und anderen baulichen Gegebenheiten in Anspruch genommen werden, kann von einer Dachbegrünung abgesehen werden. Zulässig sind jedoch auch Kombinationen von Gründächern und Solarmodulen.

8.3 Pfg 3 – Biodiversitätsgründach (Ausgleichsmaßnahme A2)

Eine Teilfläche von 240 m² der Flachdächer bzw. flach geneigter Dächer der Gebäude ist dauerhaft mit einer Substratstärke von mind. 20 cm zu versehen und eine grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation mit gebietseigener Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 11 „Süddeutsches Bergland“ anzulegen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8.4 Pfg 4 – Anlage einer Magerwiesen (Ausgleichsmaßnahme A4)

Es ist gemäß Planeinschrieb eine Magerwiese mit gebietseigener Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 11 „Süddeutsches Bergland“ anzulegen und vorzugsweise durch Mahdgutübertragung benachbarter Magerwiesen herzustellen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8.5 Pfg 5 – Anlage einer grasreichen ausdauernden Ruderalvegetation (Ausgleichsmaßnahme A 5)

Es ist gemäß Planeinschrieb eine grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation mit gebietseigener Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 1 „Süddeutsches Bergland“ anzulegen oder aus dem Bestand zu erhalten. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8.6 Pfb 1 – Erhalt Feldhecke (Ausgleichsmaßnahme A6)

Das bestehende geschützte Biotop Feldhecke an der West- und Nordgrenze des Geltungsbereichs (gemäß Planeinschrieb) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige bzw. entfallende Gehölze sind bei Bedarf entsprechend dem Bestand bzw. der Pflanzenliste 1 und 2 gleichwertig zu ersetzen.

8.7 Pfb 2 – Erhalt Fettwiese auf Fläche Verkehrsgrün (Ausgleichsmaßnahme A7)

Die bestehende Fettwiese (gemäß Planeinschrieb) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen

Standortheimische, gebietseigene Gehölze

Pflanzenlisten 1, 2, sind nicht abschließend, die Verwendung vergleichbarer geeigneter standortheimischer, gebietseigener Gehölze ist möglich. Arten, die auf der Unionsliste der invasiven gebietsfremden Arten (EU-VO Nr. 1143/2014 und Fortschreibungen) des Bundesamts für Naturschutz stehen, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Pflanzenliste 1: Standortheimische Laubbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn (Maßholder)
<i>Acer platanoides</i> *	Spitz-Ahorn*
<i>Acer pseudoplatanus</i> **	Berg-Ahorn**
<i>Alnus glutinosa</i> **	Schwarz-Erle**
<i>Betula pendula</i> *	Hänge-Birke*
<i>Carpinus betulus</i> *	Hainbuche*
<i>Fagus sylvatica</i> **	Rotbuche**
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i> **	Gewöhnliche Esche**
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Populus tremula</i> *	Zitterpappel, Espe*
<i>Prunus avium</i> *	Vogel-Kirsche*
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i> **	Winter-Linde**
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

*Herkunftsgebiete entsprechend FoVG müssen berücksichtigt werden. Das Herkunftsgebiet ist das Gebiet mit annähernd einheitlichen ökologischen Bedingungen, in denen sich Erntebestände einer bestimmten Art befinden, die unter Berücksichtigung der Höhenlage ähnliche phänotypische oder genetische Merkmale aufweisen (§ 2 Nr. 7 FoVG).

** das Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und mittelfränkische Becken“ muss berücksichtigt werden.

Pflanzenliste 2: Standortheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Carpinus betulus</i> *	Hainbuche*
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i> inkl. <i>R. subcanina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Bosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Rosa tomentosa</i> (inkl. <i>R. pseudoscabriuscula</i>)	Filz-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

* das Herkunftsgebiet entsprechend FoVG muss berücksichtigt werden. Das Herkunftsgebiet ist das Gebiet mit annähernd einheitlichen ökologischen Bedingungen, in denen sich Erntebestände einer bestimmten Art befinden, die unter Berücksichtigung der Höhenlage ähnliche phänotypische oder genetische Merkmale aufweisen (§ 2 Nr. 7 FoVG).

„Klimabäume“

Bei Pflanzliste 3 handelt es sich um eine Auswahl klimaresistenter Bäume mit natürlicher Verbreitung in Süd- bis Südosteuropa. Arten, die ihr natürliches Verbreitungsgebiet in Amerika oder Asien haben, werden nicht berücksichtigt:

Bei „Klimabäumen“ handelt es sich um Bäume, die sich nach aktuellen Forschungsergebnissen im Klimawandel häufig als deutlich stresstoleranter und vitaler als heimische Bäume erweisen. Durch die Stadt Zürich wurde die Erstellung eines Biodiversitätsindex zur Ermittlung des ökologischen Wertes von häufigen Baumarten im innerörtlichen Bereich beauftragt.

Die Ergebnisse werden im „Biodiversitätsindex 2021 für Stadtbäume im Klimawandel“ (Grün Stadt Zürich 2021) dargelegt. Die Baumarten wurden in Hinblick auf die Tiergruppen Käfer, Schmetterlinge, Wildbienen, Vögel und Säugetiere sowie Moose und Flechten untersucht.

Der Biodiversitätsindex wird bei der Auswahl der Klimabäume berücksichtigt. Es werden nur Bäume vorgeschlagen, die einen Index von 3 oder mehr besitzen (1 = nicht wertvoll, 5 = sehr wertvoll).

Auf die Bauherreninformation 4 des Umweltberichts wird hingewiesen.

Pflanzenliste 3: Klimabäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Klimabäume 1. Ordnung	
<i>Tilia cordata</i> „ <i>Erecta</i> “	Dickkronige Winter-Linde
<i>Tilia cordata</i> „ <i>Rancho</i> “	Kleinkronige Winter-Linde
<i>Tilia euchlora</i>	Krim-Linde
<i>Tilia tomentosa</i> „ <i>Barbant</i> “	Silber-Linde
Klimabäume 2. Ordnung	
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Acer campestre</i> „ <i>Huibers Elegant</i> “	Feld-Ahorn
<i>Acer campestre</i> ‘ <i>Elsrijk</i> ’	Feld-Ahorn
<i>Acer opalus</i>	Schneeballblättriger Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> ‘ <i>Lucas</i> ’	Säulen-Hainbuche
<i>Sorbus latifolia</i> ‘ <i>Henk Vink</i> ’	Breitblättrige Mehlbeere

Quelle: Baumschule Rall 2020: Pflanzkatalog 2020, „Bäume für morgen“. Eningen unter Achalm

Pflanzenliste 4: Dachbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Gräser	
<i>Festuca</i> -Arten	Schwingel-Arten
<i>Koeleria</i> -Arten	Schmiege-Arten
<i>Poa</i> -Arten	Rispen-Arten
Kräuter	
<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Antennaria dioica</i>	Katzenpfötchen
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färberkamille
<i>Avena sempervirens</i>	Blaustrahlhafer
<i>Calamagrostis x acutiflora</i>	Reitgras
<i>Carex montana</i>	Bergsegge
<i>Centaurea scabiosa</i>	Flockenblume
<i>Chrysanthemum leuc.</i>	Wiesen-Margerite
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke
<i>Sedum</i> -Arten	Fetthenne
<i>Sempervivum</i> -Arten	Dachwurz
<i>Thymus</i> -Arten	Thymian
In Ergänzung mit weiteren Gräsern und Stauden.	

Pflanzenliste 5: Empfehlenswerte Obstsorten des Landkreises Enzkreis

Landratsamt Enzkreis, Landwirtschaftamt (2025)

Tafel-/Wirtschaftsapfel	Tafelbirnen
Jakob Fischer	Gute Graue
Grahams Jubiläum	Frühe von Trevoux
Riesenboiken	Boscs Flaschenbirne
Rote Sternrenette	Gellerts Butterbirne
Berner Rose	Herzogin Elsa
Josef Musch	Gerburg
Kaiser Wilhelm	Köstliche von Charneux
Roter Boskoop	Ulmer Butterbirne
Sonnenwirtschaftsapfel	Vereinsdechant
Jakob Lebel	Pastorenbirne
Graue Herbsrenette	Gräfin von Paris
Geflammtter Kardinal	Mostbirnen
Schöner aus Herrnhut	Palmischbirne (Bäumerle)
Boikenapfel	Fässlesbirne
Brettacher	Welsche Bratbirne
Öhringer Blutstreifling	Nägelesbirne
Gewürzluiken	Wilde Eierbirne
Roter Bellefleur	Karcherbirne
Rheinischer Krummstiel	Kirchensaller Mostbirne
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Rheinischer Winterrambur	Oberösterreichischer Weinbirne

Schöner als Wiltshire	Bayrische Weinbirne
Schwaikheimer Rambur	Metzer Bratbirne
Zabergäurenette	Grüne Jagdbirne
Roter Eiserapfel	Süßkirschen
Kleiner Langstil	Burlat
Mostäpfel	Frühe Rote Meckenheimer
Spätblühender Taffetapfel	Dollseseppler
Winterprinzenapfel	Büttners Rote Knorpel
Börtlinger Weinapfel	Adlerkirsche von Bärtschi
Gehrsers Rambur	Hedelfinger Riesen
Maunzenapfel	Große, schwarze Knorpel
Rhein. Bohnapfel	Schneiders Späte Knorpel
Welschisner	Regina
Bittenfelder Sämling	Zwetschgen
Tafeläpfel (hohe Bodenansprüche)	Hermann
Goldparmäne	Ersinger
Harberts Renette	Karinka
Goldrenette von Blenheim	Bühler Frühzwetschge
Baumanns Renette	Mirabelle von Nancy
Champagner Renette	Italiener Zwetschge, Fellenb.
Französische Goldrenette	Wangenheims Frühzwetschge
Glockenapfel	Hauszwetschge
Krügers Dickstiel	Jojo
Ontario	Presenta
Neue Apfelsorten	Walnuss (spätblühende Sorten)
Rubinola	Mars
Retina	Nr. 26
Enterprise	Nr. 120
Admiral	Nr. 139
Florina	
Wildobst	
Vogelkirsche, Esskastanie, Speierling, Elsbeere, Maulbeere (Wildapfel, Wildbirne)	

Informationen zum Obstbau sind beim Landwirtschaftsamt im LRA Enzkreis erhältlich. (<https://www.enzkreis.de>)

9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs.1a BauGB)

Nach planinternem Ausgleich für die Eingriffe durch Gemeinbedarfsfläche und Verkehrsflächen sind noch 65.780 Ökopunkte auszugleichen.

Dem naturschutzfachlichen Eingriff werden die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen wie folgt zugeordnet:

Ausgleichsmaßnahme AE 1: + 5.500 Ökopunkte

Ausgleichsmaßnahme AE 2: + 60.280 Ökopunkte

Ausgleichsmaßnahme AE 1: Baurechtlicher Ausgleich: Pflanzung Feldhecke

(entspricht der Ausgleichsfläche des geschützten § 30 BNatSchG Biotops)

Als Ausgleich wird als Maßnahme die Pflanzung einer Feldhecke auf Flurstück Nr. 1996 (Gemarkung Bilfingen) im Umfang von 550 m² mit gebietseigenem Gehölz hergestellt.

Ausgleichsmaßnahme AE 2: Baurechtlicher Ausgleich Waldrefugium VIII-s e 18 Heiligenrain (Maßnahme 9, Ökokonto Kämpfelbach)

Schutzgut Boden sowie Pflanzen und Tiere: Teilzuordnung auf einer Teilfläche von 15.070 m² folgender Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Kämpfelbach:

Maßnahme 9: Waldrefugium VIII-2 e 18 Heiligenrain

Gemarkung Bilfingen, Distrikt VIII, Abteilung 2 (Heiligenrain)

Bestand: e 18 (Traubeneichen-Mischwald)

Auf den Lageplan im Umweltbericht wird verwiesen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO) für den Bebauungsplan „FKW - Feuerwehr Kämpfelbach“

1 Gestaltungsvorschriften

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5 ° zulässig.

1.1.3 Dachmaterialien

Flachdächer sind mit Ausnahme von begehbaren Dachterrassen und untergeordneten Bauteilen extensiv zu begrünen. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik ist zulässig.

1.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach oder oberhalb der Attika sind unzulässig. Unselbständige Werbeanlagen sind flächenparallel an den Gebäudefassaden anzubringen. Die maximale Höhe beträgt 0,80 m.

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.3.1 Unbebaute Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, nicht zu versiegeln, flächig zu begrünen, insektenfreundlich und naturnah zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind heimische Pflanzen und Sträucher zu pflanzen. Siehe Pflanzliste 1 und 3.

Flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig.

1.3.2 Gestaltung der Zugänge

Für Zugänge und Stellplätze ist Pflaster zulässig.

Fahr- und Rangierflächen sowie die Übungsfläche sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen. Die Flächen sind seitlich so auszubilden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aus diesen Flächen verhindert wird.

Die Flächen auf denen die Feuerwehr Übungen abhält sind mit einer Betonfahrbahn auszuführen. Die Entwässerung geht an den SW-Kanal. Waschplätze sind als WHG-Fläche auszubilden. Die Ableitung des anfallenden Waschwasser muss über einen Abscheider erfolgen.

1.3.3 Einhausungen für Müllbehälter

Abstellflächen für Müllbehälter sind mit einer Einhausung zu versehen oder mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen.

1.3.4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig.

1.5 Außenantennen und sonstige technische Anlagen

Technische Dachaufbauten sind nur zulässig, sofern sie ausschließlich der Nutzung in den Gebäuden dienen. Ausgenommen hiervon sind technische Dachaufbauten, die der regenerativen Energiegewinnung dienen.

1.6 Einfriedungen (§74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Als Einfriedung zum öffentlichen Raum sind Zäune, Hecken oder in Hecken integrierte Zäune aus Drahtgeflecht oder Stahlgitter bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.

1.8 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in Zone II des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Röschwiesenquelle“.

IV. HINWEISE

1. Baugrund

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versicherungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2. Artenschutz/Naturschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind bei allen baulichen Maßnahmen, auch dem Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen, abzuprüfen und zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auszuschließen. Für zukünftige Bauvorhaben ist daher ebenfalls eine artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich. Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse wird hingewiesen.

Zur Ausgestaltung einer insektenfreundlichen Beleuchtung können weitere Informationen der Infobroschüre 08/2021 des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg entnommen werden. Zudem wird auf § 21 des Naturschutzgesetzes verwiesen.

3. Grundwasser /Grundwasserschutz/Wasserschutzgebiet

Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Pforzheim Fachbereich Umwelt zur Abstimmung des weiteren Vorgehen mitzuteilen.

Das Plangebiet befindet sich in Zone II des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Röschwiesenquelle“. Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Enzkreis zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage sind zu beachten.

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können. Bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

4. Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Enzkreis, Fachbereich Umwelt zu verständigen.

5. Gutachten

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Gutachten wird hingewiesen. Darin enthaltene Empfehlungen sind zu beachten.

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung,
- Baugrunduntersuchung
- Umweltbericht

6. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Stadt oder einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Zu widerhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführenden Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

7. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Merkblatt 2015).

8. Bauvorlagen

Die für ein Bauvorhaben erforderliche Begrünungsmaßnahmen sowie die erforderlichen Entwässerungsanlagen sind Bestandteil des Bauantrags. Sie sind in einem Freiflächenplan detailliert darzustellen.

Das vorhandene und geplante Gelände ist in Schnitten und Ansichten in den Bauvorlageplänen mit dem Anschluss an die Nachbargrundstücke und die öffentlichen Verkehrsflächen darzustellen.

9. Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf Meter über Normalnull (müNN)

10. Vorschriften

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Kämpfelbach während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

11. Einfriedungen

Es wird empfohlen, Einfriedigungen in der Form zu gestalten, dass sie von Kleintieren z.B. Igel passiert werden können (Bodenabstand 10 cm)

12. Emissionen

Auf die erwartbaren, jedoch nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung/ Gewerbenutzung in der Nähe durch Lärm, Sirenen etc., die aus der Nutzung als Feuerwehrstandort resultieren wird verwiesen.

13. Vogelschutzglas

Durch den Einsatz von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux), strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas oder der Verwendung von Jalousien kann Vogelschutz erzielt werden. Transparenzsituationen (z.B. gläserne Verbindungsgänge, Glaspavillons etc) sind baulich zu vermeiden. Großflächige Glasfassaden sind mit reflexionsarmen Gläsern, Strukturglas oder als transluzente Flächen auszubilden.

Bezüglich der Vermeidung von „Vogelschlag“ durch großflächige Glasfassaden wird auf das Merkblatt der Schweizerischen Vogelwarte (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaet-ter/MB-V0oegel_und_Glas_D_2017.pdf) sowie auf die Broschüre „Vögel und Glas“ (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) verwiesen.

14. Immissionen/Emissionen durch Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 20.11.2025/23.02.2026

Dipl.Geogr. Gabriele Kauß-Brockmann

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt.

Kämpfelbach, den

Thomas Maag

(Bürgermeister)