

# **Gemeinde Zimmern ob Rottweil**

Bebauungsplan „Königsöschle III“,  
Flözlingen

**Planungsrechtliche Festsetzungen,  
örtliche Bauvorschriften und  
Begründung**

Fassung: 10.06.2026



Projekt: Bebauungsplan „Königsöschle III“, Flözlingen

Planungsträger: Rathausstraße 2  
78658 Zimmern ob Rottweil

Landkreis: Landkreis Rottweil

Projektnummer: 1058

Bearbeitung: Schriftliche Ausarbeitung:  
Elena Agapova, M. Eng.

Projektleitung: Tristan Laubenstein, M. Sc. (Büroleitung)

**FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH**  
Wilhelm-Kraut-Straße 60 | 72336 Balingen  
Telefon 07433/930363 | Telefax 07433/930364  
E-Mail [info@grossmann-umweltplanung.de](mailto:info@grossmann-umweltplanung.de)

Planungsstand: Entwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|                                                                     |                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------|
| 1                                                                   | Verfahrensvermerke.....                                             | 4      |
| 2                                                                   | Rechtsgrundlagen .....                                              | 5      |
| 3                                                                   | Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO ..... | 5      |
| 4                                                                   | Nachrichtliche Übernahme .....                                      | 10     |
| 5                                                                   | Hinweise .....                                                      | 10     |
| 6                                                                   | Pflanzlisten.....                                                   | 14     |
| 7                                                                   | Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW.....                           | 16     |
| 8                                                                   | Begründung .....                                                    | 19     |
| Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (HPA) .....              |                                                                     | Anhang |
| Umweltbericht.....                                                  |                                                                     | Anhang |
| Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG ..... |                                                                     | Anhang |

# 1 Verfahrensvermerke

|                                                                                                                           |                |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)                                                                                     |                | am 18.10.2022  |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)                                                                |                | am 28.10.2022  |
| Beschluss über die Änderung der Bebauungsplanart und Umstellung auf ein reguläres Bebauungsplanverfahren (§ 30 (1) BauGB) |                | am 28.09.2023  |
| Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes und Beschluss über die frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB)          |                | am 19.12.2023  |
| Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung (§ 3 (1) BauGB)                                                    |                | am 12.07.2024  |
| Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB)                                                                         | vom 15.07.2024 | bis 14.08.2024 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)                            | vom 15.07.2024 | bis 14.08.2024 |
| Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)                                                                    |                | am             |
| Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)                             |                | am             |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)                                                                 |                | am             |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)                                                                                     | vom            | bis            |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)                                        | vom            | bis            |
| Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)                                                                    |                | am             |
| Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)                                                                                        |                | am             |

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Zimmern ob Rottweil übereinstimmen.

Zimmern ob Rottweil, den

\_\_\_\_\_  
Carmen Merz  
Bürgermeisterin

Genehmigung durch das Landratsamt Rottweil (§ 10 (2) BauGB) am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Zimmern ob Rottweil, den

\_\_\_\_\_  
Carmen Merz  
Bürgermeisterin



## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind für das Plangebiet folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Königsöschle III“, Flözlingen getroffen worden.

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

## 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind zulässig.

## 2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

## 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude mit Sattel-, (Krüppel-) Walm- und Zeltdach beträgt 9,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Pultdach beträgt 8,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bis zum höchsten äußeren Punkt der Dachhaut.

Die Traufhöhe bemisst sich von der EFH in m ü. NHN und ergibt sich als Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut.

Die EFH ist der Planzeichnung zu entnehmen und kann ausnahmsweise um bis zu 0,50 m überschritten werden. Eine Unterschreitung der EFH ist zulässig.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung, für technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung ebenso für Heizanlagen inkl. Schornstein und Funksendeanlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 2,0 m zulässig.

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

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

## 4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

## 5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen sowie überdachte Stellplätze wie Carports und nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

## 7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

## 8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind private Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder am Einmündungsbereich sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Versorgungseinrichtungen innerhalb von festgesetzten Sichtfeldern sind zulässig (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 11 „Leitungen“).

## 9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das technisch notwendige Maß zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen. Stützwände zur Sicherung des Hangs sind zulässig.

## 10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung „Private Zufahrt zu den Baugrundstücken“ anzulegen.

## 11. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite zu dulden.

## 12. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Leitungen der ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG und anderer Netzbetreiber sind im Bereich der privaten Verkehrsfläche Leitungsrechte mit einem Schutzstreifen von mindestens 1,0 m, jeweils von der Leitungsmitte gemessen, festgesetzt.

Von der festgesetzten Zweckbestimmung abweichende Nutzungen und bauliche Anlagen innerhalb der privaten Verkehrsfläche (durch diese Festsetzung mit Leitungsrecht bezeichnete Fläche) sind nur nach Prüfung und Zustimmung der Leitungsbetreiber zulässig.

### 13. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Das häusliche Schmutzwasser ist getrennt vom Niederschlagswasser dem öffentlichen Abwasserkanal zuzuführen.

Das anfallende unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude, Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen ist, getrennt vom Schmutzwasser zu halten, erforderlichenfalls zwischenzuspeichern und innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht erfolgen.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass unverschmutztes und unbelastetes Niederschlagswasser kontrolliert und verzögert in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird.

### 14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **Maßnahme 1 (M1)**

##### **Gestaltung der privaten befestigten Flächen**

Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrassen, openporigen Pflastern o.ä. herzustellen um das Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

#### **Maßnahme 2 (M2)**

##### **Gestaltung der unbefestigten Flächen**

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf diese Flächen ist das Pflanzgebot 1 (PFG 1) anzurechnen.

#### **Maßnahme 3 (M3)**

##### **Vermeidung von Steingärten**

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist nicht zulässig.

#### **Maßnahme 4 (M4)**

##### **Verwendung von sonstigen nicht durchwurzelbaren Materialien**

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

#### **Maßnahme 5 (M5)**

##### **Beleuchtung**

Die Außenbeleuchtung ist nach den aktuellen Standards energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten und auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Seitliche

Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Auf Beleuchtung der Fassaden zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ist zu verzichten.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Vorkehrungen. Die ausführliche Darstellung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme 1 kann der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung (HPA) entnommen werden.

#### **Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)**

Anbringen eines Reptilienschutzzauns im Vorfeld der Baumaßnahmen spätestens Anfang März bis Mitte Oktober.

#### 15. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 6 entnommen werden.

#### **Pflanzgebot 1 (PFG 1)**

##### **Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten**

Je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum der Pflanzliste 2 sowie ein standortgerechter, heimischer Strauch der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder Fällung zu ersetzen.

#### **Pflanzgebot 2 (PFG 2)**

##### **Randliche Eingrünung des Wohngebiets mit Möglichkeit zur Entwässerung**

Zur randlichen Eingrünung des Wohngebiets sind die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 ausgewiesenen Flächen auf mindestens 70 % mit standortgerechten, heimischen Sträuchern der Pflanzliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zum Schutz der Bebauung vor wild ablaufendem Oberflächenwasser sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche geeignete Maßnahmen zur Ableitung des Niederschlagswassers zugelassen. Dies kann z.B. in Form eines Grabens und eines Walls erfolgen. Die Maßnahme ist ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **Aufgestellt:**

Balingen, den

#### **Ausgefertigt:**

Zimmern ob Rottweil, den

i. V. Tristan Laubenstein  
Büroleitung

Carmen Merz  
Bürgermeisterin



## 4 Nachrichtliche Übernahme

### Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Königsöschle III“, Flözlingen befindet sich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG ESCHACH WV IRI. ETT. MÜHL. QU.“ (LUBW Nr.: 325.035), Wasserschutzgebietszone IIIB.

## 5 Hinweise

### 1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG ESCHACH WV IRI. ETT. MÜHL. QU.“ (LUBW Nr.: 325-035).

Die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes vom 25.08.1980 des Landratsamt Rottweil bzw. die dort formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten. Die Rechtsverordnung ist über den Daten- und Kartendienst der LUBW (Umwelt-Daten und -Karten Online, UDO) oder unter dem Link [lfu\\_nr.\\_35.pdf](#) ([baden-wuerttemberg.de](http://baden-wuerttemberg.de)) einsehbar. Ggf. ist für die Durchführung eines Vorhabens die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Rottweil -Umweltschutzamt - zu beantragen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung ist die voraussichtliche Beherrschbarkeit des Grundwassergefährdungspotentials z.B. durch Auflagen und Bedingungen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass das Wasserschutzgebiet nicht mehr den aktuellen Richtlinien zur Abgrenzung von Wasserschutzgebieten entspricht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Planfläche im Falle einer Neuabgrenzung innerhalb einer sensibleren Schutzzone zu liegen kommt.

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. während der Bauphase, im Brandfall oder auch bei Reinigungsarbeiten) muss ausgeschlossen werden.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Rottweil anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

### 2. Dränungen

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### 3. Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich der ausnahmsweisen zulässigen kontrollierten und verzögerten Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den öffentlichen Mischwasserkanal ist zu beachten, dass auf Baugesuchsebene hierfür die Gründe nachgewiesen werden müssen. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser als Brauchwasser gesammelt und nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden darf. Das Übereich ist abzuleiten.

### 4. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für gärtnerische Gestaltung verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise einzubauen.

### 5. Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung Zimmern ob Rottweil 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. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 6. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Rottweil unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

### 7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Karlstadt-Formation des Mittleren Muschelkalks sowie des Unteren Muschelkalks. Die Festgesteine werden teilweise von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter 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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 8. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

#### 9. Einfriedungen

Die entsprechend der Höhe der Einfriedung gesetzlich erforderlichen Abstände zum Nachbargrundstück (vgl. Nachbarrechtsgesetz) sind einzuhalten.

#### 10. Außenbeleuchtung (vgl. Maßnahme 5, planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 13)

Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten. Eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

Es sollten abgeschirmte Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insekten- und fledermausverträgliche Leuchten verwendet werden.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

#### 11. Maßnahmen zum Artenschutz

Bei Glasfronten ist mittels zielgerichteter Fassadengestaltung darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren. Hierzu wird auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach („Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“) verwiesen.

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Hierzu sind Schächte und Kanäle entsprechend abzudecken.

Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

#### 12. Berücksichtigung des BOS-Richtfunknetzes während der Bauarbeiten

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Interessen des BOS-Richtfunks betroffen sind. Sollte an irgendeinem Punkt in die Höhe von 20 m über dem Boden durch z.B. Kräne während der Bauarbeiten eingegriffen werden müssen, wird gebeten für den

geplanten Eingriff die Zustimmung des Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei Baden-Württemberg, Referat 32 - Autorisierte Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg, einzuholen.

## 6 Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, UBW 2024)

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| <i>Acer campestre</i>      | Feldahorn       |
| <i>Acer platanoides</i>    | Spitzahorn      |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn       |
| <i>Betula pendula</i>      | Birke           |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche       |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | Buche           |
| <i>Prunus avium</i>        | Vogel-Kirsche   |
| <i>Quercus petraea</i>     | Trauben-Eiche   |
| <i>Quercus robur</i>       | Stiel-Eiche     |
| <i>Sorbus aria</i>         | Echte Mehlbeere |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | Vogelbeere      |
| <i>Sorbus torminalis</i>   | Elsbeere        |
| <i>Tilia cordata</i>       | Winter-Linde    |
| <i>Tilia platyphyllos</i>  | Sommer-Linde    |
| <i>Ulmus glabra</i>        | Bergulme        |

### Pflanzliste 2: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten

|                          |                                                                                                                                          |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Apfelbäume in den Sorten | Brettacher<br>Jakob Fischer<br>Rheinischer Bohnapfel<br>Krügers Dickstiel<br>Schöner aus Nordhausen<br>Sonnenwirtsapfel<br>Winterrambour |
| Birnbäume in den Sorten  | Fäßlesbirne<br>Nägeles Birne<br>Schweizer Wasserbirne                                                                                    |
| Steinobst in den Sorten  | Wangenheims Frühzwetschge<br>Dt. Hauszwetschge<br>Unterländer<br>Dolleseppler                                                            |

### Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LUBW 2024)

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| <i>Acer campestre</i>      | Feldahorn                 |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche                 |
| <i>Cornus sanguinea</i>    | Roter Hartriegel          |
| <i>Corylus avellana</i>    | Gewöhnlicher Hasel        |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigrieffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Eingrieffeliger Weißdorn  |
| <i>Euonymus europaeus</i>  | Pfaffenhütchen            |
| <i>Ligustrum vulgare</i>   | Gemeiner Liguster         |



|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Gemeine Heckenkirsche      |
| <i>Prunus padus</i>       | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                    |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Echter Kreuzdorn           |
| <i>Rosa canina</i>        | Hundsrose                  |
| <i>Rosa rubiginosa</i>    | Wein-Rose                  |
| <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder         |
| <i>Sambucus racemosa</i>  | Traubenholunder            |
| <i>Viburnum lantana</i>   | Wolliger Schneeball        |
| <i>Viburnum opulus</i>    | Gemeiner Schneeball        |



# Bebauungsplan „Königsöschle III“, Flözlingen

## 7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 10.06.2026



## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

Für die Gestaltung der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Königsöschle III“, Flözlingen liegenden Grundstücke werden nach § 74 LBO BW folgende und im Plan dargestellte örtliche Bauvorschriften getroffen:

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

#### 1.1 Dachform

Im Plangebiet sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 11° bis 40° zugelassen.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten sowie für Garagen und Nebenanlagen sind alle Dachformen und -neigungen zulässig.

#### 1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zugelassen. In Bezug auf Metalleindeckungen ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) und Blei untersagt.

Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächer, Erker, Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

#### 1.3 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink sowie auf die Beleuchtung der Fassaden zwischen 22 Uhr und 6 Uhr (vgl. Maßnahme 5 (M5) in den planungsrechtlichen Festsetzungen) ist zu verzichten.

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

Es sind ausschließlich unbeleuchtete Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.



### 3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist. Zum Boden ist deshalb mit Zäunen ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten.

Die entsprechend der Höhe der Einfriedung gesetzlich erforderlichen Abstände zum Nachbargrundstück (vgl. Nachbarrechtsgesetz) sind einzuhalten.

Geschlossene bauliche Einfriedungen sowie die Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig. Stützmauern, die dem Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche dienen, sind zulässig.

#### 4. Stellplatzverpflichtung:

Je Einzelhaus sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet.

**Aufgestellt:**

Balingen, den

**Ausgefertigt:**

Zimmern ob Rottweil, den

i. V. Tristan Laubenstein  
Büroleitung

Carmen Merz  
Bürgermeisterin

# Bebauungsplan „Königsöschle III“, Flözlingen

## 8 Begründung

Planungsstand: Entwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 10.06.2026

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|     |                                                                |    |
|-----|----------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Rahmenbedingungen und planerisches Konzept .....               | 21 |
| 1.1 | Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung .....              | 21 |
| 1.2 | Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung .....               | 22 |
| 1.3 | Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Planungsgebietes ..... | 23 |
| 2   | Erschließung .....                                             | 25 |
| 2.1 | Verkehrliche Erschließung .....                                | 25 |
| 2.2 | Energieversorgung .....                                        | 25 |
| 2.3 | Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....                  | 25 |
| 3   | Übergeordnete Planungen .....                                  | 25 |
| 3.1 | Regionalplan Schwarzwald-Baar Heuberg .....                    | 25 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan .....                                      | 26 |
| 4   | Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....         | 27 |
| 5   | Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....                 | 29 |
| 6   | Bebauungsplanart und Bebauungsplanverfahren .....              | 30 |
| 7   | Natur und Landschaft .....                                     | 30 |
| 8   | Flächenbilanz .....                                            | 30 |

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

|              |                                                                |    |
|--------------|----------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: | Südwestansicht des geplanten Wohngebäudes .....                | 21 |
| Abbildung 2: | Darstellung des Sachverhalts .....                             | 22 |
| Abbildung 3: | Bestandaufnahme Plangebiet .....                               | 23 |
| Abbildung 4: | Übersichtslageplan .....                                       | 24 |
| Abbildung 5: | Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans .....            | 24 |
| Abbildung 6: | Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg ..... | 26 |
| Abbildung 7: | Ausschnitt des FNP .....                                       | 26 |

# 1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Die Gemeinde Zimmern ob Rottweil beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Königsöschle III“ das derzeit unbebaute Flurstück Nr. 2291/7 im Ortsteil Flözlingen für die Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Das zukünftige Wohngebiet soll mit Einzelhäusern bebaut werden, die in der Fortsetzung der bestehenden Wohnbebauung errichtet werden und an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen.

Der Bedarf für die Errichtung von Wohngebäuden auf Flurstück Nr. 2291/7 begründet sich dadurch, dass die Bauwilligen bereits Eigentümer dieses Grundstücks sind und dort zunächst ein Wohnhaus zur Eigennutzung errichten wollen. Im Südosten des Baugrundstücks soll zudem ein weiteres Wohnhaus errichtet werden, um die Baulücke zu schließen und neuen Wohnraum zu schaffen. Die Gemeinde Zimmern ob Rottweil unterstützt dieses Bauvorhaben, um dem steigenden Bedarf nach neuem Wohnraum gerecht werden zu können.

Das Baugrundstück befindet sich zum Teil im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Königsöschle II“.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens sollen zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Garten entstehen. Um die topographischen Gegebenheiten optimal auszunutzen, muss das Untergeschoss des nördlich gelegenen Wohnhauses in das Gelände eingebaut werden.

Um einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft zu schaffen sind die Randbereiche einzugrünen.

Zur verkehrlichen Erschließung der geplanten Wohnbaugrundstücke wird ein etwa 3 m tiefer Streifen vom bereits bebauten Grundstück Flst. Nr. 2291/4 in den Geltungsbereich einbezogen, um eine private Wegeverbindung zu der östlich gelegenen Straße „Königsöschle“ und der „Stettener Straße“ herzustellen.

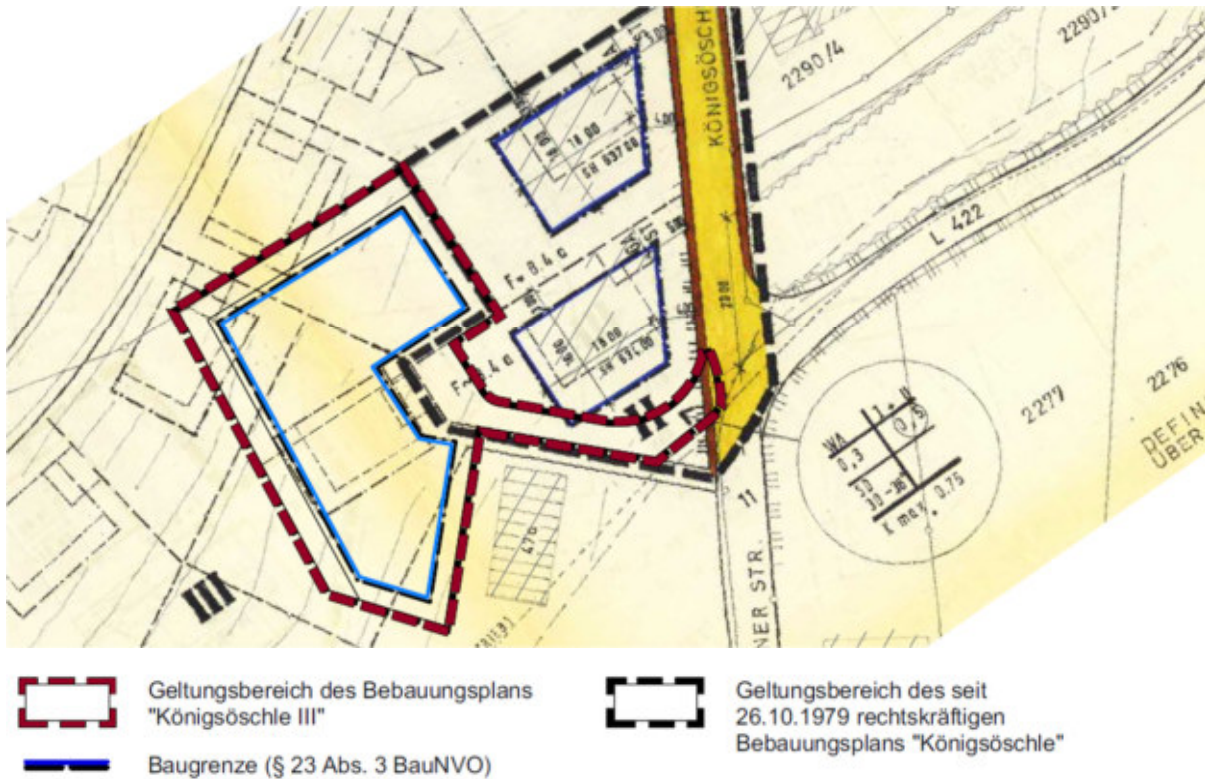
Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt ca. 1.725 m<sup>2</sup>.



Abbildung 1: Südwestansicht des geplanten Wohngebäudes (Architekt, 03/2022)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Königsöschle III“ werden ca. 210 m² des seit 26.10.1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Königsöschle“ zugunsten der geplanten privaten Zufahrt zu den Baugrundstücken auf Flst. 2291/7 überplant.

Eine überlagernde Darstellung der Geltungsbereiche und der überbaubaren Flächen kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



*Abbildung 2: Darstellung des Sachverhalts*

## 1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Das Flurstück 2291/7 umfasst vollständig ein unbebautes Grundstück. Die angrenzende Wohnbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit geneigten Dachformen und umzäunten Gärten. Das Gelände fällt in die östliche Richtung ab.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.





Abbildung 3: Bestandaufnahme Plangebiet (Fritz & Grossmann 04/2022)

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Planungsgebietes

Das ca. 1.725 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Flözlingen von Zimmern ob Rottweil und liegt auf einer Höhe von etwa 634 bis 643 m ü. NN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst teilweise die Flurstücke Nr. 2291/7 und 2291/4.

Im Norden grenzt das Plangebiet an ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Flurstück Nr. 2291/3 an. Nordöstlich inkludiert das Plangebiet einen Teil des ebenfalls mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Flst. Nr. 2291/4 in das Plangebiet, welches an den Einmündungsbereich der Straße „Königsöschle“ (Flst. Nr. 2297) angrenzt und in die „Stettener Straße“ (Flst. Nr. 11) mündet.

Im Osten grenzt das Plangebiet an ein Betriebsgrundstück (Flst. Nr. 2291/6) sowie an eine ca. 35 m<sup>2</sup> große unbebaute Fläche (Flst. Nr. 2291/2) an, die über die „Stettener Straße“ erschlossen werden.

Im Süden befindet sich das große Flurstück Nr. 2291/1, welches im östlichen Bereich Gebäude mit verschiedenen Nutzungen und im westlichen Bereich eine offene Landschaft mit einzelnen Gehölzen aufweist. Westlich des Plangebiets sind der „Haagweg“ (Flst. Nr. 2363/1) und eine Wiese (Flst. Nr. 2296/5) vorzufinden.

Im Gesamten betrachtet handelt es sich hierbei um eine unbebaute, jedoch von Norden bis Südosten von Gebäuden umgebene Fläche, die im Osten über die Straße „Königsöschle“ erschlossen werden kann.

Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung mit Gärten, immissionsarme Betriebe, Schuppenplätze und offene Landschaften mit Waldflächen geprägt.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Lage des Plangebietes dargestellt.



Abbildung 4: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Lage des Plangebiets = rot umkreist)

Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## **2. Erschließung**

### **2.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die östlich gelegene Straße „Königsöschle“, die direkt in die „Stettener Straße“ mündet. Um die verkehrliche Erschließung des Plangebiets dauerhaft sicherzustellen, wird ein ca. 3 m tiefer Streifen vom nördlich gelegenen Wohnbaugrundstück in das Plangebiet aufgenommen. Somit entsteht eine bis zu 10 m lange Zuwegung, über die die geplante Wohnbebauung künftig erschlossen werden soll.

### **2.2 Energieversorgung**

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

### **2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Das verschmutzte häusliche Abwasser kann durch den Anschluss an die Ortskanalisation abgeführt werden. Die Beseitigung von unverschmutztem Oberflächenwasser von befestigten und unbefestigten Flächen hat entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu erfolgen.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar Heuberg**

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg zum Teil innerhalb einer Siedlungsfläche. Der westliche Randbereich tangiert geringfügig eine als Vorrangflur dargestellte Fläche, die in die Kategorie des schutzbedürftigen Bereichs für Bodenerhaltung und Landwirtschaft fällt. Der Ortsteil Flözlingen und die Gemeinde Zimmern ob Rottweil sind flächenhaft umschlossen von Bereichen der Vorrangflur.

Nach Plansatz 3.2.2 (G) handelt es sich hierbei um Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen. Sie sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden. Der gewählte Standort für die Erweiterung der Wohnsiedlung nach Westen hin ist der geeignetste. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach neuem Wohnraum, überwiegen die Interessen der Öffentlichkeit, sodass die Entwicklung des geplanten Wohngebiets unabdingbar ist.

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

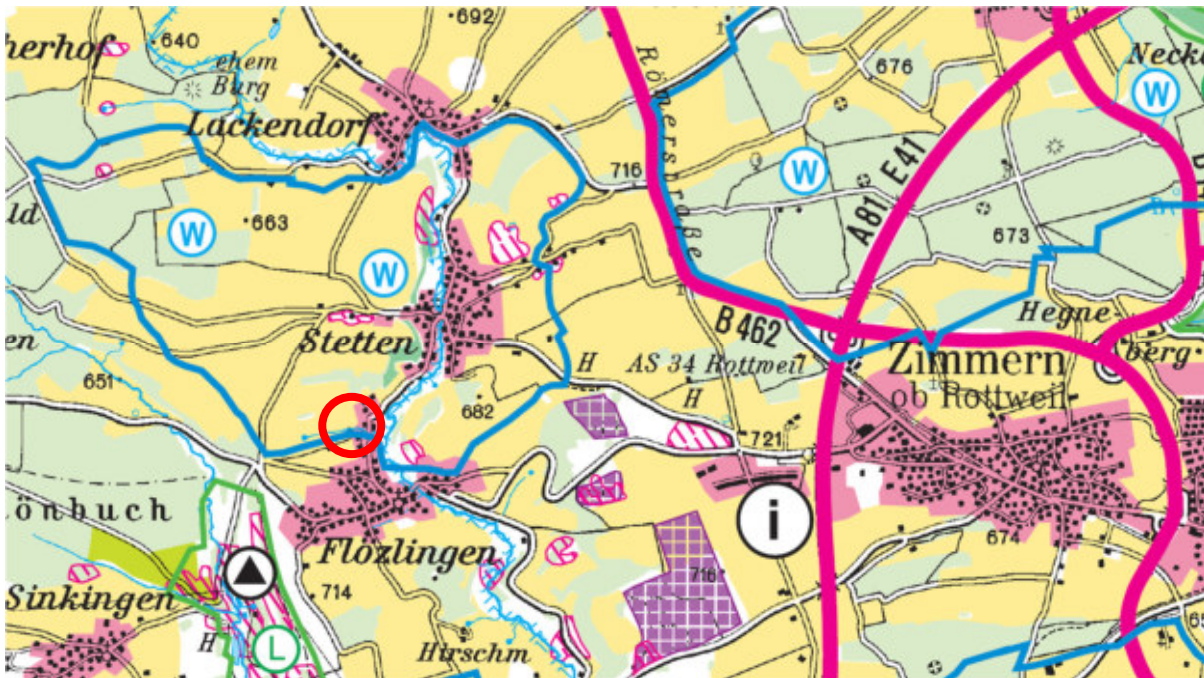


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, unmaßstäblich

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche, als gemischte Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft aus. Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Aufgrund der Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche im Bereich des Plangebiets „Königsöschle III“ in eine Wohnbaufläche werden ca. 1.271 m<sup>2</sup> einem Flächentausch unterzogen. Folglich wird die ausgewiesene Wohnbaufläche „Eck“, die in der rechtswirksamen punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 mit 1,6 ha Wohnbaufläche genehmigt wurde, um 1.271 m<sup>2</sup> reduziert. Die 1.271 m<sup>2</sup> werden in Grünfläche umgewandelt.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

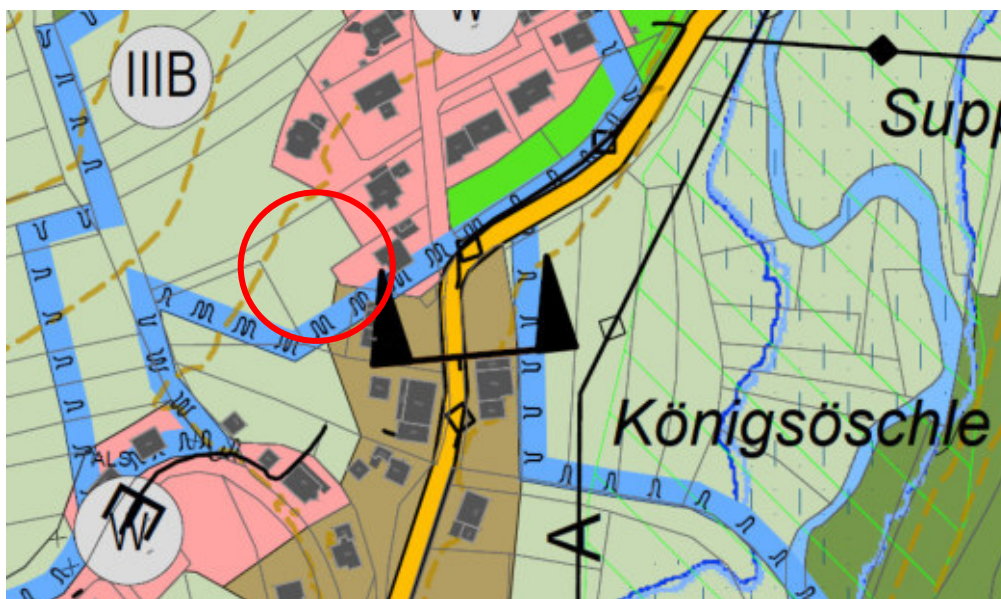


Abbildung 7: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist)

## 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Plangebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen.

Um den Gebietscharakter einer ruhigen Wohnsiedlung durch gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zu beeinträchtigen, werden diese Nutzungsarten im geplanten Wohngebiet ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) ergeben sich für das Allgemeine Wohngebiet aus den Anforderungen der BauNVO und dem Erfordernis den geplanten Neubau orts- und landschaftsbildverträglich zu gestalten. Die Festsetzung der GRZ mit 0,4 soll den Festsetzungen des seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplans „Königsöschle“ entsprechen, welches nördlich an die geplanten Wohnbaugrundstücke angrenzt.

Ergänzend zur GRZ wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 bis zu 50 vom Hundert für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen, um auf unterschiedlich großen Bauplätzen ausreichend viel Fläche für untergeordnete Anlagen und Stellplätze zu schaffen. Dies ist u.a. erforderlich, um der Stellplatzverpflichtung auf privaten Grundstücken nachzukommen.

Die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderungen an die geplante Einfamilienhausbebauung sowie durch die Anforderung ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Somit wurden die maximal zulässigen First- und Traufhöhe für Gebäude mit Sattel-, Walm- und Zeltdach auf 9,50 m und 6,50 m und für Gebäude mit Pultdach auf 8,50 m und 6,50 m beschränkt und die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt.

Der Höchstwert der zulässigen First- und Gebäudehöhe darf mit technischen Anlagen überschritten werden. Höhere technische Aufbauten werden zugelassen, da diese flächenmäßig kleiner und somit eine geringere räumliche Wirkung als die geplanten Wohngebäude haben.

Für das Grundstück ist aus städtebaulichen Gründen eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls der bestehenden Bebauung.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden. Zudem sollen den Bauherren größere Freiheiten bei der Überplanung der Fläche fürs Wohnen zugesprochen werden. Aus diesen Gründen werden große Baufenster und keine konkreten Standorte für die Wohnbebauung ausgewiesen. Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone werden keine negativen Auswirkungen für den Boden verbunden. Daher dürfen die untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze nur bis zu 1,00 m überragen.

Durch die Festsetzung von Grundstücksgrenzen werden innerhalb des geplanten Wohngebiets den Bauwilligen insgesamt zwei Baugrundstücke zur Verfügung gestellt, um die Forderung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erfüllen. Zudem wird dadurch die Mindestzahl der Wohneinheiten gezielt geregelt.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen, Carports und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes, welches für die Errichtung einer familiengerechten Wohnbebauung geplant ist.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Zur effizienten Ausnutzung der Grundstücke werden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Um aus Bodenschutzgründen großflächige Geländemodellierungen zu vermeiden, sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf das technisch notwendige Maß zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Im Bereich der privaten Verkehrsfläche werden Leitungsrechte festgesetzt, sodass Nutzungen und die Verlegung von Leitungen innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen im Vorfeld mit den betroffenen Netzbetreibern abgestimmt werden müssen. Die Duldungspflicht von Stromtrassen und Kabelverteilerschränken ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird eine Zufahrt auf privatem Grund zu den geplanten Bauplätzen planungsrechtlich gesichert.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuführen. Sofern eine Versickerung nicht möglich sein sollte, kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass das Niederschlagswasser kontrolliert und verzögert in den Mischwasserkanal eingeleitet werden darf. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen werden für das Wohngebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind befestigte Flächen wie nicht überdachte Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien herzustellen. Aus ökologischen Gründen sind unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) wird untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Zum Schutz des Bodens sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Die Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) wird festgesetzt, um das Einwandern von Zauneidechsen in die Baustelle zu verhindern. Dies kann durch das Anbringen eines Reptilienschutzzauns im Vorfeld der Baumaßnahmen entlang der Flurstücksgrenze erfolgen.

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Wohngebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von Fläche für Pflanzgebot 1 (PFG 1) sollen aus ökologischen Gründen je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum sowie ein standortgerechter, heimischer Strauch gepflanzt werden.

Mit der Festsetzung von Fläche für Pflanzgebot 2 (PFG 2) soll durch die randliche Eingrünung ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft geschaffen werden.

## 5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Zimmern ob Rottweil auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Als Dachformen werden Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Pultdach mit einer Dachneigung von 11° bis 40° zugelassen, um ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten sowie für Garagen und Nebenanlagen werden alle Dachformen und -neigungen zugelassen, um den Bauherren größere Freiheiten bei der Gestaltung des Wohngebäudes und der sonstigen baulichen Anlagen zuzusprechen. Garagen, Carports und Nebenanlagen haben aufgrund ihrer geringen Größe keinen entscheidenden Einfluss auf das Ortsbild.

Die Verpflichtung, eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° auszuführen, wurde festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten eines hochwertigen Naturhaushalts gerecht zu werden.

Als wassergefährdende Baustoffe werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt. Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächer, Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper werden Kunststoffverkleidungen bei Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen untersagt.

Da Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m<sup>2</sup> zugelassen, um auch anderen Gebäudenutzungen im Baugebiet gerecht zu werden. Um den Charakter einer ruhigen durch Wohnbebauung geprägten Ortslage zu wahren, werden beleuchtete Werbeanlagen untersagt.

Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Zäunen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Da geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sowie die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff kaum überwindbare bzw. auch lebensgefährliche Barrieren für Lebewesen darstellen, werden diese grundsätzlich ausgeschlossen.

Zur ausreichenden Deckung des möglichen Stellplatzbedarfs im Wohngebiet sowie zur Vermeidung des privaten ruhenden Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in unmittelbarer Umgebung des Wohngebiets und somit zur Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze mit 2 Stellplätze je Wohngebäude festgelegt.

## 6. Bebauungsplanart und Bebauungsplanverfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Für den nördlichen Bereich des Flst. 2291/7 liegt ein konkretes Wohnbauvorhaben vor, welches zeitnah umgesetzt werden soll. Daher hat der Gemeinderat der Gemeinde Zimmern ob Rottweil am 18.10.2022 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan „Königsöschle III“ als einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat im Juli 2023 geurteilt, dass beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB aufgrund fehlender Umweltprüfungen gegen Europarecht verstoßen. Daher hat der Gemeinderat der Gemeinde Zimmern ob Rottweil am 28.09.2023 beschlossen, den noch nicht angehörten §13b-Bebauungsplan „Königsöschle III“ in das Regelverfahren zu überführen. Zudem soll ein weiterer Wohnbauplatz planungsrechtlich gesichert werden, für den jedoch noch keine konkrete Planung vorliegt. Demnach liegt kein Vorhabenbezug für das gesamte Plangebiet vor, sodass der Bebauungsplan „Königsöschle III“ als ein herkömmlicher qualifizierter Bebauungsplan (Angebotsbebauungsplan) gemäß § 30 Abs. 1 BauGB weiterentwickelt wird. Hinsichtlich der erforderlichen Umweltgutachten wird auf das Kapitel 7 „Natur und Landschaft“ verwiesen.

## 7. Natur und Landschaft

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA) sind als Anhang der Begründung beigelegt.

Für das innerhalb des Bebauungsplangebiets gelegene Biotop Nr. 378173250253 (Magerwiese am Gupfen nördlich Flözlingen IV) wird ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG gestellt.

## 8. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

|                                     | Fläche in m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Größe des Geltungsbereichs (gesamt) | 1.725                    |

### darin enthalten:

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| Wohngebietsfläche                | 1.278 |
| Verkehrsfläche                   | 211   |
| Fläche für Pflanzgebot 2 (PFG 2) | 236   |

Balingen, den

Zimmern ob Rottweil, den

i. V. Tristan Laubenstein  
Büroleitung

Carmen Merz  
Bürgermeisterin