

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

Gemeinbedarfsfläche „Schulsporthalle“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulsporthalle“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Schulsporthalle
- Für die oben aufgeführte Hauptnutzung erforderliche Funktions- und Nebenräume (z.B. Umkleideräume, Sanitärräume, Massageräume, vereinsinterne Versammlungs- und Besprechungsräume, vereinsinterne Küche mit Ausgabetheke, Abstell-, Lager-, Personal-, Büro-, und Technikräume)
- Untergeordnete Aufenthalts- und Vereinsräume
- Kfz- und Fahrradstellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen (z.B. Wege, Einfriedungen, Überdachungen)
- Außerschulische Nutzungen durch Vereine sind zulässig, soweit sie der Hauptnutzung funktional und hinsichtlich ihres Umfangs untergeordnet sind.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert
  - der Grundflächenzahl (GRZ) und
  - der Höhe der baulichen Anlagen (GH).
- 1.2.2 Die zulässige Grundfläche kann durch Stellplätze, Zufahrten, Wege und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

**1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- 1.3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird in m ü. NN (Meter über Normalnull) angegeben und ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes.
- 1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um maximal 1,0 m überschritten werden.

**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

**1.5 Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

- 1.5.1 Stellplätze und Nebenanlagen können auf der gesamten Gemeinbedarfsfläche zugelassen werden.
- 1.5.2 Garagen sind auf der gesamten Gemeinbedarfsfläche unzulässig.

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

- 1.6.1 Die oberirdischen Stellplätze sowie Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag (Abflussbeiwert nicht höher als 0,5) anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).
- 1.6.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachteile sowie Fassadenbaustoffe/-verkleidungen sind nur zulässig, wenn sie dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.6.3 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend (Bewegungsmelder), streulichtarm und insektenverträglich (z. B. LED-Leuchten / Leuchtmittel ohne blaue und ultraviolette Lichtspektren mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 2.000 Kelvin) zu installieren. Die Leuchten sind so auszurichten, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt, eine Fassadenbeleuchtung ist nicht zulässig.

**1.7 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

- 1.7.1 Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind extensiv mit einer Substrathöhe von mind. 12 cm zu begrünen. Flachdächer von Nebenanlagen sind mit einer Substratschicht von mind. 8 cm extensiv zu begrünen.
- 1.7.2 Pflanzgebot für die Fläche F1 - *wird zur Offenlage ergänzt* -

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0°-15° zulässig.
- 2.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig.
- 2.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) dienen, sind auf allen Dächern zulässig. Diese sind aus blendarm Material herzustellen.

### **2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung unzulässig.

### **2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

### **2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.4.1 Maschendraht- und Drahtzäune sind nur mit einer Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.4.2 Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
- 2.4.3 Die Verwendung von Stacheldrahtzäunen, Kunststoffzäunen und Zäunen mit einer Kunststoffeinflechtung sind unzulässig.

### **2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Freileitungen sind unzulässig.

### **2.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

- wird zur Offenlage ergänzt -

### **2.7 Nutzung erneuerbarer Energien**

(§ 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO i. V. m. § 74 (1) Satz 2 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nrn. 1 und 3 LBO gelten nicht für die Nutzung erneuerbarer Energien.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend 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. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **3.2 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **3.3 Bodenschutz**

##### **3.3.1 Allgemeine Bestimmungen**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik und Landschaftsbau“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen. Zur Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung

einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden.

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, nachweislich verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z. B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise). Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

### **3.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern). Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Kenzingen, den

Dirk Schwier  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Kenzingen übereinstimmen.

Kenzingen, den

Dirk Schwier  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Kenzingen, den

Dirk Schwier  
Bürgermeister