Gemeinde Schopfloch
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Dürre Halde – 3. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Schopfloch

Begründungen

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 18.03.2021

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis 2
1. Art des Bebauungsplanverfahrens 2
II. Lage und räumlicher Gestaltungsbereich 3
1. Lage im Siedlungsgefüge 3
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans 4
III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen 5
1. Regionalplan Nordschwarzwald 5
2. Flächennutzungsplan 2030 5
3. Bestehende Rechtsverhältnisse 6
4. Schutzgebiete und sonstige übergeordnete Festsetzungen 6
IV. Ziele und Zwecke der Planung 7
V. Städtebauliche Konzeption 7
1. Bauliche Konzeption 7
2. Verkehrliche Erschließung 8
3. Ver- und Entsorgung 8
VI. Umwelt- und Artenschutzbelange 8
1. Umweltbelange 8
2. Erdmassenausgleich 8
VII. Planungsrechtliche Festsetzungen (Begründung) 9
1. Art der Nutzung 9
2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise 9
3. Zulässige Grundfläche 9
4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen 9
5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen 12
6. Versorgungsleitungen 12
VIII. Örtliche Bauvorschriften (Begründung) 13
1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte 13
2. Fassaden und Dachgestaltung 13
3. Werbeanlagen 13
4. Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche 13
5. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation 14
6. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen 14
7. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§74. Abs. 2 Nr. 2 und §37 Abs. 1 LBO) 14

I. Planerfordernis

Im Zuge des angrenzenden Bebauungsplanverfahrens „Laiber Süd“ hat sich die Gemeinde Schopfloch dazu entschieden auch den Bebauungsplan „Dürre Halde – 3. Änderung“ aufzustellen. Im Plangebiet ist der Bebauungsplan „Dürre Halde“ vom 24.08.1967 rechtskräftig. Dieser sieht nur ein sehr begrenztes und nicht mehr zeitgemäßes Baufenster vor. Von den vorhandenen Bauplätzen im Plangebiet sind momentan noch keine bebaut. Um die noch unbebauten Bauplätze attraktiver zu gestalten und so eine zukünftige Bebauung möglich zu machen, möchte man das Baufenster vergrößern. Eine Neuaufteilung der Flurstücke hat bereits stattgefunden. Schopfloch hat eine hohe Nachfrage an Wohnbaufläche, welche auch durch Reaktivierung und Verbesserung vorhandener Flächen bedient werden kann. Durch die Bebauung von Innenbereichsflächen können Außenbereichsflächen geschützt werden. Damit wird nach § 1a BauGB Grund und Boden geschont.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dürre Halde – 3. Änderung“ sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für diese Innenentwicklung geschaffen werden.

Im Zuge des Verfahrens hat sich das Plangebiet deutlich verkleinert. Dies geschah als Reaktion auf den benötigten Ausgleich der Maßnahme. Man entschied sich deshalb nur die Bauplätze miteinzubeziehen, welche aktuell von Interesse sind und welche wenig Ausgleichsmaßnahmen fordern würden.

1. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche der zusätzlichen Baufläche deutlich kleiner als 20.000 m² ist (siehe Kap. 2) und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

Für das Planverfahren ergeben sich nach § 13a (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Besonderheit des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Durch das Bebauungsplanverfahren wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

II. Lage und räumlicher Gestaltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Schopfloch. Während im Norden, Osten und Westen bestehende Siedlungsfläche an das Plangebiet anschließt, befindet sich im Süden in direkter Nähe der Bahnhof.

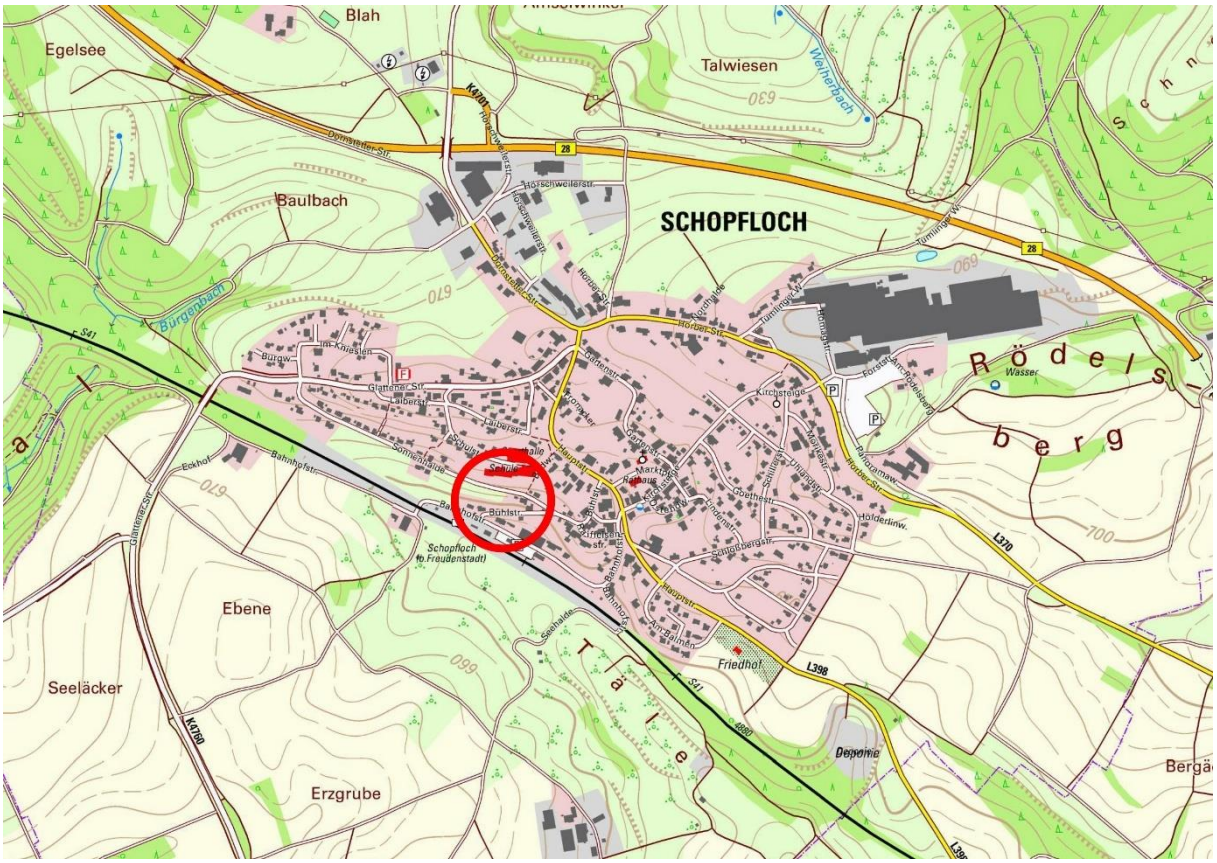


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (roter Kreis)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,25 ha beinhaltet die Flurstücke Nr. 580/3, 580/8 und 580/9, sowie Teilflächen von Flst. Nr. 580/1.

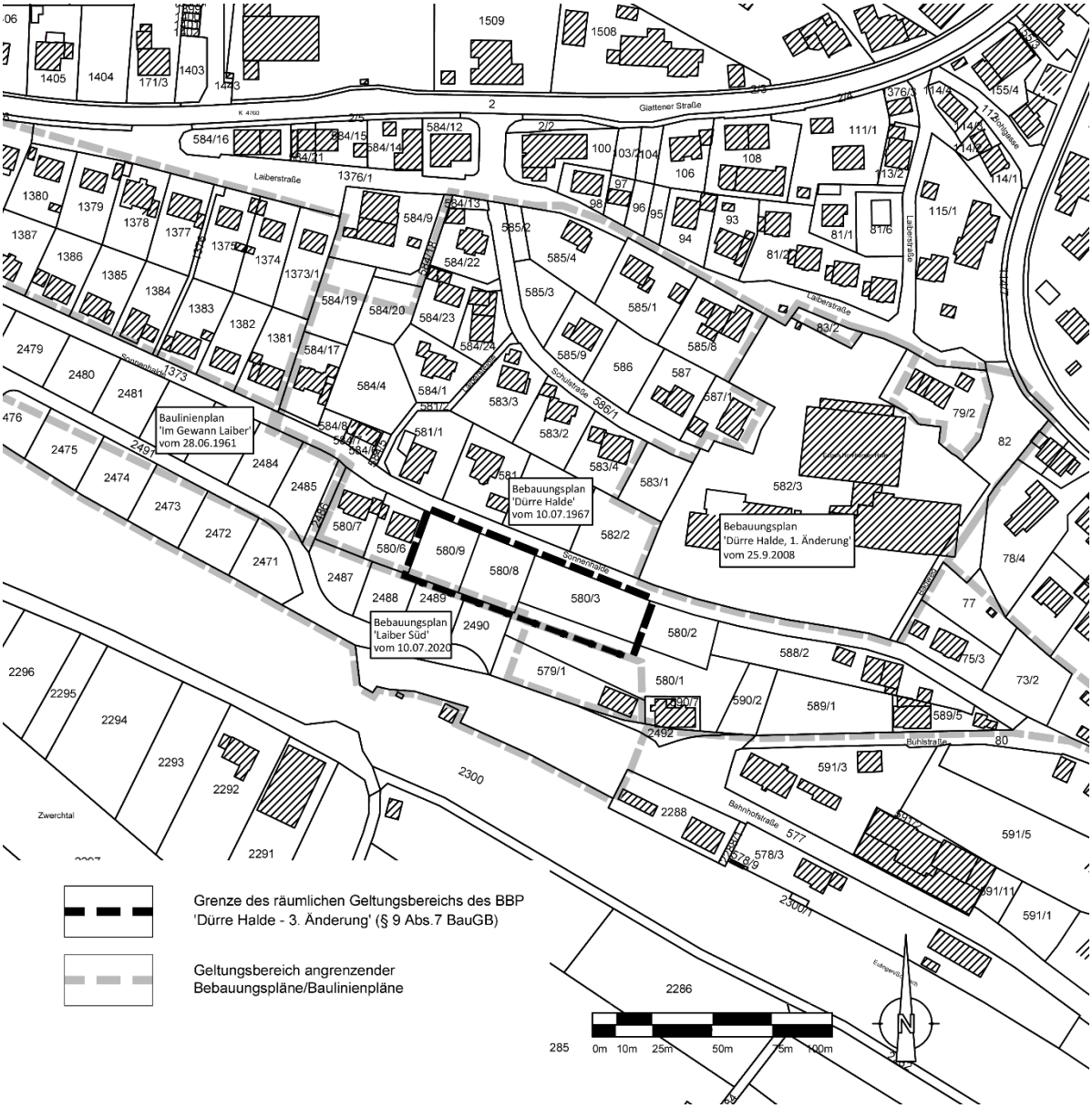


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dürre Halde – 3. Änderung“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

1. Regionalplan Nordschwarzwald

In der Nutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald vom 21.03.2005 ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

2. Flächennutzungsplan 2030

Im gültigen Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands Dornstetten wird das Plangebiet als bestehende Fläche für Wohnbebauung dargestellt. Es schließen im Norden und Osten Wohnbebauung und Flächen für den öffentlichen Gemeinbedarf mit Kindergarten, Schule und Sporthalle an. Im Süden und Westen findet man bestehende und geplante Mischbauflächen.

Abb. III-1: Regionalplan Nordschwarzwald

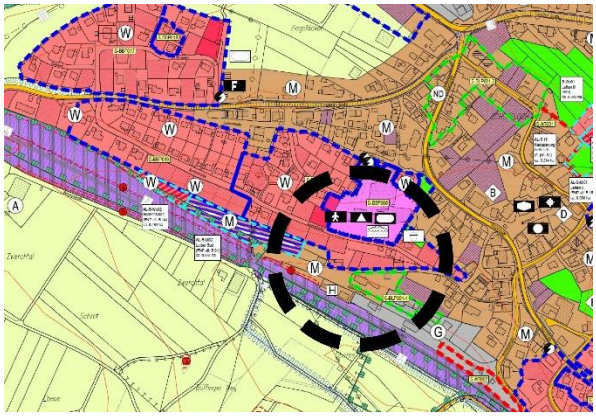


Abb. III-2: FNP 2030

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes „Dürre Halde“, genehmigt am 24.08.1967. Dieser setzt für den überplanten Bereich als Art der baulichen Nutzung ein Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl von 0,4 fest. Die Baugrenzen sind sehr knapp bemessen und werden der heutigen Bebauung nicht mehr gerecht.

Der Bebauungsplan „Dürre Halde – 1. Änderung“ in Kraft seit 02.10.2008 liegt in direkter Nähe zum Plangebiet, wird aber nicht überplant. Der Zweck dieses Bebauungsplanes war der Bau einer Sporthalle.

Eine Bebauungsplanänderung „Dürre Halde – 2. Änderung“ war im Jahr 2014 beabsichtigt. Die Planungen dazu wurden eingestellt.

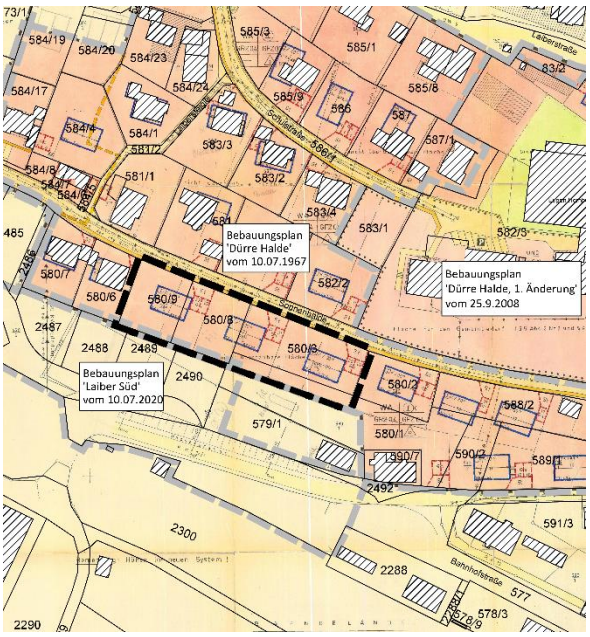


Abb. III-3: Ausschnitt aus dem BBP „Dürre Halde“ (genehmigt am 24.08.1967)

Abb. III-4: Aktueller Luftbild-Ausschnitt

4. Schutzgebiete und sonstige übergeordnete Festsetzungen

Nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Strukturen sind nicht vorhanden.

Das Gebiet liegt innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord.

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiet ‚Schachtbrunnen ZV WV Haugenstein‘ (Zone III A und III B). Dies führt zu keiner Verhinderung der baulichen Weiterentwicklung, muss jedoch bei der weiteren Planung beachtet werden. Insbesondere sind die in der Schutzgebietsverordnung formulierten Bestimmungen, Regelungen und Verbote zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.

Es wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist es die bestehende Wohnbaufläche neu zu ordnen und die Baugrenzen an die heutige Bebauung anzupassen, damit die Baulücken in Zukunft bebaut werden können. Hierfür sollen mit dem Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Der gesamte Geltungsbereich wird wie im Bebauungsplan „Dürre Halde“ vom 24.08.1967 und wie die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Bestandsflächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es kommt zu keiner Nutzungsänderung. Die Baufenster werden vergrößert, um genügend Spielraum für die künftige Bebauung zu schaffen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die „Sonnenhalde“.

Die Festsetzungen zur Höhenlage und Geschossigkeit orientieren sich sowohl an der Umgebungsbebauung, als auch an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Laiber Süd“. Die Dachform ist freigestellt.

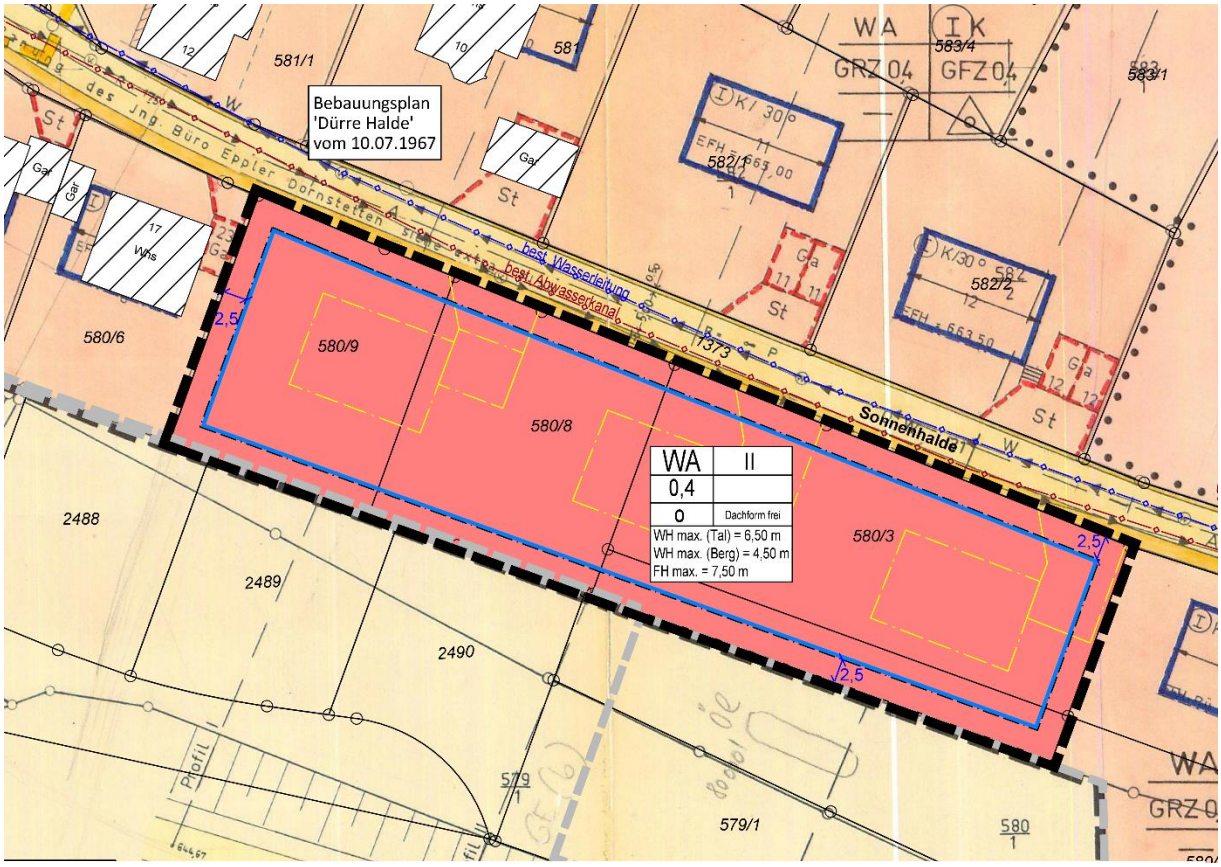


Abb. V-1: Städtebauliches Konzept

2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert, zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

3. Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation werden über die bestehenden Erschließungseinrichtungen gesichert.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs. 4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft zu treffen.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Datum vom 10.07.2020 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Als Reaktion auf den benötigten Ausgleich des Eingriffs, wurde der Geltungsbereich deutlich verkleinert. Das Plangebiet erstreckt sich nun lediglich auf die Flächen, welche aktuell von Interesse sind und in näherer Zukunft bebaut werden sollen. Dabei handelt es sich um die Flurstücke Nr. 580/3, 580/4 und 580/5, welche unmittelbar an der Straße „Sonnenhalde“ liegen. Es können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Die beiden betroffenen Bäume auf Flurstück Nr. 580/3 sind nicht als Brutstätten geeignet.

CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich. Ersatzpflanzungen für die beiden betroffenen Bäume werden auf den Flurstücken 2263 vorgenommen

Es wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

2. Erdmassenausgleich

Der Bebauungsplan „Dürre Halde – 3. Änderung“ schafft die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine zeitgemäße Bebauung. Die Erschließung über die „Sonnenhalde“ ist komplett hergestellt. Aus diesem Grund ist ein vollständiger Erdmassenausgleich nicht möglich.

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen (Begründung)

1. Art der Nutzung

Wie bereits im Bebauungsplan „Dürre Halde“ vom 24.08.1967 vorhanden, wird auch in der Änderung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es folgt weitestgehend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung, allerdings werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Damit erhält der Planbereich den Charakter eines Wohngebietes.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig gefasst, um den Grundstückseigentümern eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen. Alle Grundstücksflächen haben aus städtebaulicher Sicht einen festgesetzten Mindestabstand zu Straßenflächen. In Bereichen der Bestandbebauung wurde auf diese Rücksicht genommen. Desweiteren wird entsprechend der umgebenden Bestandbebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

3. Zulässige Grundfläche

Angestrebt wird durch die Festlegung der maximalen Grundflächenzahl in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen eine lockere Einzel- oder Doppelhausbebauung mit entsprechenden Grünflächenanteilen.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximal sichtbaren Wandhöhe talseitig bzw. bergseitig (WH max (Tal) bzw. WH max (Berg)) und der maximalen Firsthöhe (FH max) begrenzt.

Die sichtbare straßenzugewandte Wandhöhe wird gemessen von der Höhe der Straßenachse im Endausbau bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand am Punkt A (vgl. Abb. 1).

Die sichtbare straßenabgewandte Wandhöhe wird gemessen von der geplanten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand am Punkt B (vgl. Abb. 1). Das geplante Gelände muss der Außenwand mindestens 4 m vorgelagert sein mit einem Gefälle von maximal 10% (vgl. Abb. 2).

Die maximale Firsthöhe wird gemessen von der Höhe der Straßenachse im Erdausbau bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante (vgl. Abb. 2). Sie beträgt 7,50 m.

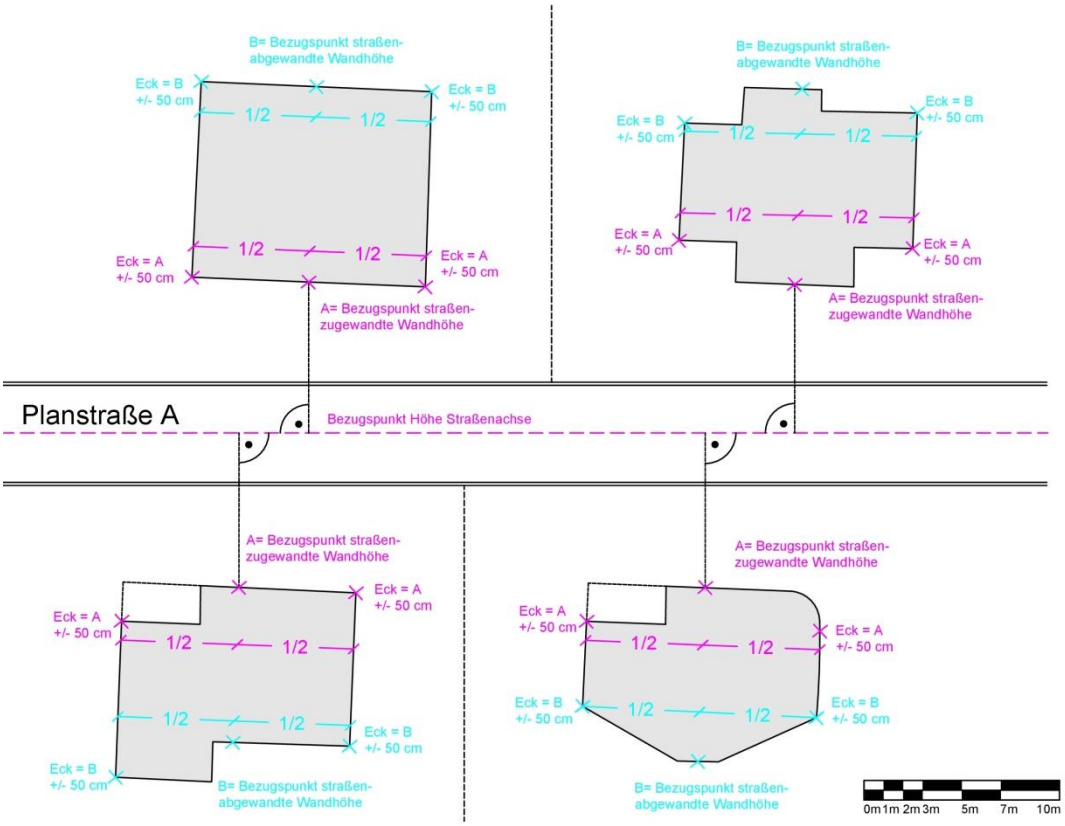


Abb. 1: Definition Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) in Bezug zur Straßenachse

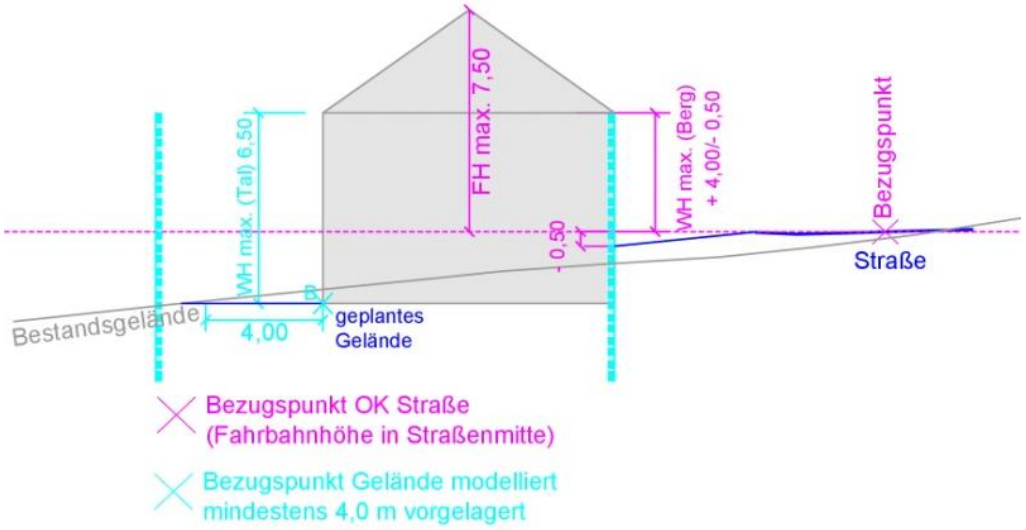


Abb. 2: Definition Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) in Bezug zur Straßenachse

Je nach Dachform werden unterschiedliche maximale Wandhöhen (WH max) und maximale Firsthöhen (FH max) festgesetzt:

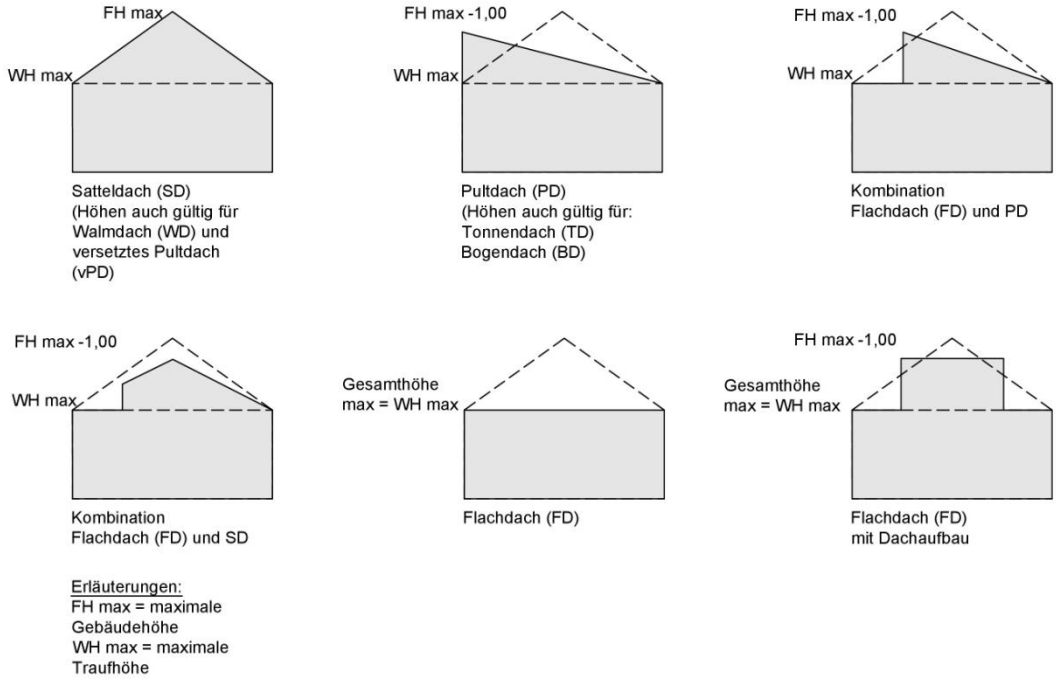


Abb. 3: Festlegung von Wandhöhen und Firsthöhen in Abhängigkeit von der Dachform.

In begründeten Fällen können vom Baurechtsamt Abweichungen von diesen Höhenfestsetzungen zugelassen werden.

Mit diesen Höhenfestsetzungen ist ausreichend Spielraum für die unterschiedlichen Dachformen und z.B. auch für die Ausbildung von Kniestöcken gegeben und eine Einbindung in die topographische Situation möglich. Für Flachdächer, Pultdächer und Tonnendächer werden ergänzende Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe bzw. zur maximalen Traufhöhe getroffen, um die räumliche Verhältnismäßigkeit im Vergleich zu Gebäuden mit Satteldächern zu wahren.

4.3. Zahl der Vollgeschosse

Trotz der Beschränkungen in den Höhenfestsetzungen ist aufgrund der topographischen Situation im Einzelfall auch ein Ausbau mit 2 Vollgeschossen möglich.

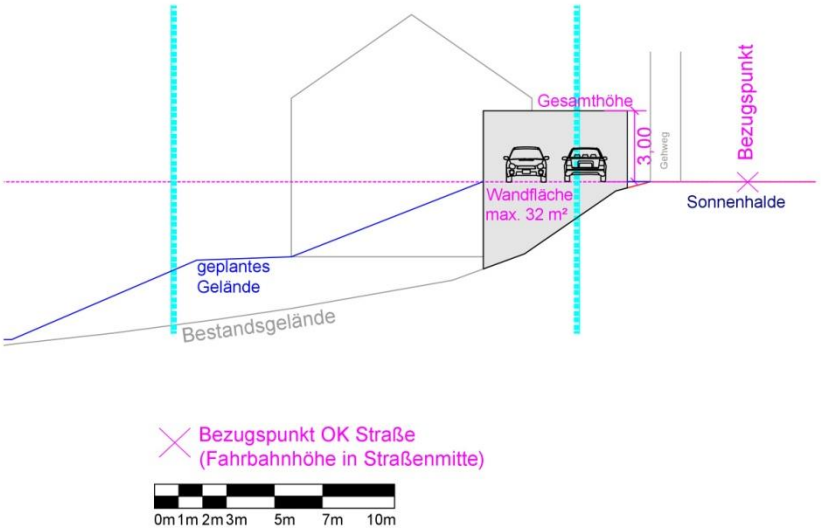
5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zugelassen, um der festgesetzten Erhöhung der nachzuweisenden Stellplätze auf den Baugrundstücken Rechnung tragen zu können.

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt. Es wird lediglich festgesetzt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht nicht zulässig sind, da eine Vorprägung im Gebiet nicht vorhanden ist.

Aufgrund der hängigen Lage werden gesonderte Festsetzungen für Garagen und Carports ohne Abstandsflächen getroffen. Abweichend von den Festsetzungen des § 6 Abs. 1 LBO wird die maximale Wandfläche auf 32m² erhöht und die Gesamthöhe von maximal 3,00 m wird bezogen auf die Straßenachse im Endausbau.

Weitergehende Überschreitungen sind auf Grund nachbarschützender Belange nicht vorgesehen.



6. Versorgungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

VIII. Örtliche Bauvorschriften (Begründung)

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Um den Grundstückseigentümer Freiheiten bei der Bebauung zu geben, ist die Wahl der Dachform und Dachneigung im gesamten Plangebiet freigestellt. Um die räumliche Verhältnismäßigkeit im Vergleich zu Gebäuden mit Satteldächern zu wahren, werden jedoch in den planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer 3.1) ergänzende Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe bzw. zur maximalen Traufhöhe getroffen.

Damit Dächer durch Aufbauten, Fenster und Einschnitte nicht übermäßig erweitert oder verändert werden, werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen Einschränkungen diesbezüglich festgelegt.

2. Fassaden und Dachgestaltung

Um visuelle Beeinträchtigungen zu verhindern, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden getroffen. Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen. Aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Automaten werden entsprechend dem Charakter als Allgemeines Wohngebiet ausgeschlossen.

4. Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche

4.1. Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Höhe und Art der Einfriedungen getroffen.
Maschendrahtzäune werden zum Schutz des örtlich / ländlichen Erscheinungsbildes ausgeschlossen.

4.2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und eine gewisse Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen, sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.3. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, wobei jedoch aufgrund der hängigen Lage Geländemodellierungen nicht ausgeschlossen werden können. Deshalb werden auch im Sinne des Angrenzerschutzes Festsetzungen zu Geländemodellierungen und Stützmauern getroffen.

Für die Herstellung von Stützmauern, die in einem Abstand von bis zu 15 m vom südlichen Fahrbahnrand der Straße „Sonnenhalde“ errichtet werden sollen, ist grundsätzlich ein Standsicherheitsnachweis vorzulegen, der die möglichen Verkehrslasten auf der oberhalb gelegenen Straße berücksichtigt. Damit soll die Standsicherheit der öffentlichen Straße gewährleistet werden.

Die Geländeverhältnisse und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen.

4.4. Müllstandplätze

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind verdeckte Plätze für bewegliche Müllbehälter zu errichten, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden können.

5. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang, daher werden Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für die Telekommunikation getroffen.

6. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Wie heutzutage üblich, sind Leitungen unterirdisch zu verlegen.

7. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§74. Abs. 2 Nr. 2 und §37 Abs. 1 LBO)

Da sich das Plangebiet im ländlichen Raum befindet ist es üblich, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug vorhanden ist. Parkende Autos im öffentlichen Raum sollen möglichst vermieden werden, damit sowohl Winterdienst, als auch Müllfahrzeuge nicht behindert werden. Deshalb ist eine Erhöhung der Stellplatzpflicht für Wohnungen notwendig.

Aufgestellt:

Schopfloch, den 26.03.2020

Geändert:

Schopfloch, den 17.12.2020

Schopfloch, den 18.03.2021

Anerkannt und ausgefertigt:

Schopfloch, den ……

……
Klaas Klaassen, Bürgermeister

Bearbeiter:

Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten
Verbandsbauamt
Hauptstraße 18
72280 Dornstetten