Gemeinde Schopfloch
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Gillteich“

Verfahren nach § 13b BauGB

in **Schopfloch – Unteriflingen**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 15.08.2019 für die Sitzung am 19.09.2019

Dettenseer Straße 23 | 72186 Empfingen | 07485/9769-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2 | 88696 Owingen | 07551/83498-0

BÜRO GFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes - in Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung - nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

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

3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 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.

Für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) gilt:

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 gemittelte 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 Endausbau bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante (vgl. Abb. 2).

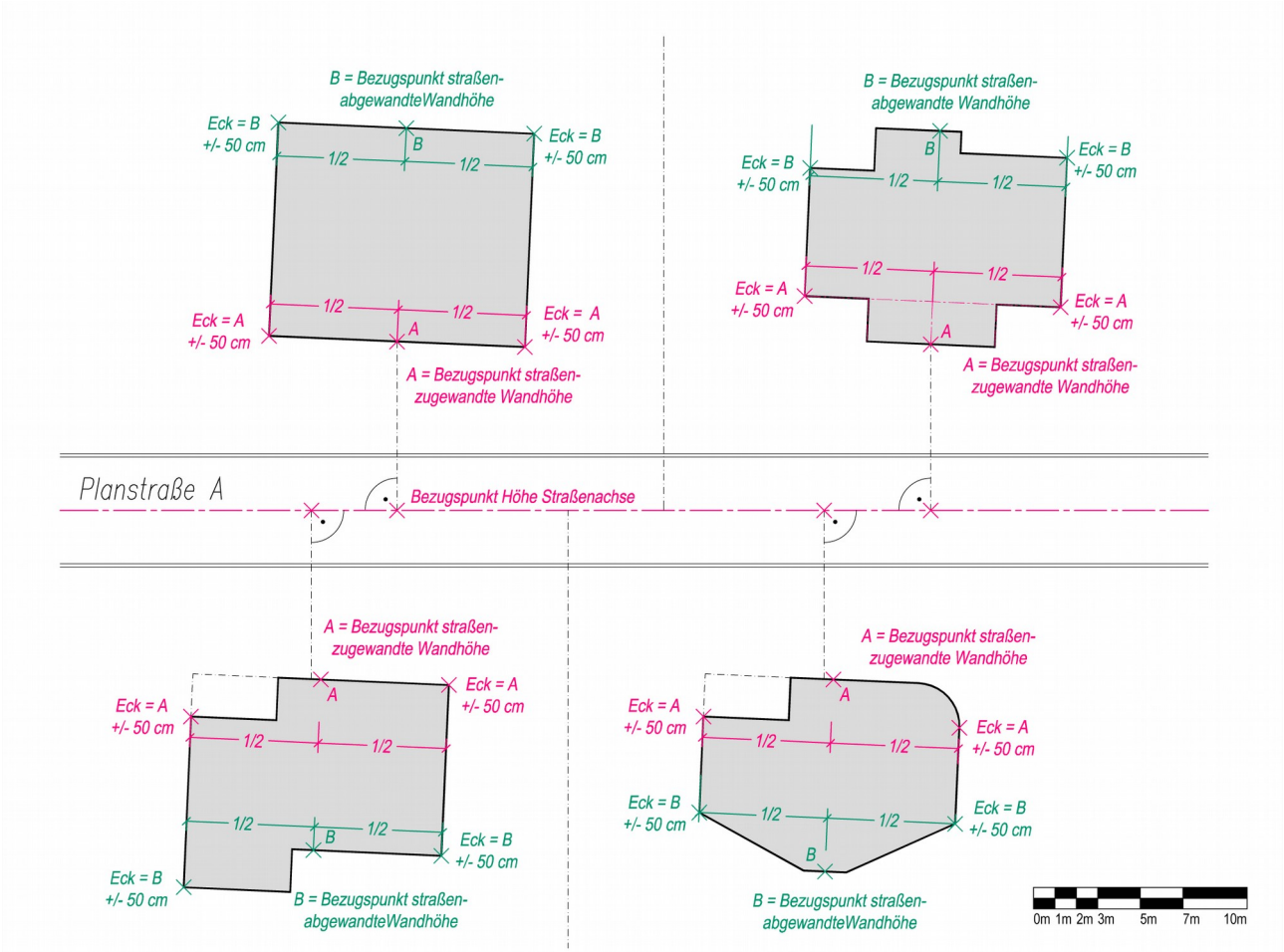

Abb. 1: Definition Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) in Bezug zur Straßenachse

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 gilt:

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximal sichtbaren Wandhöhe (WH max) 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 maximale Firsthöhe wird gemessen von der Höhe der Straßenachse im Endausbau bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante (vgl. Abb. 2).

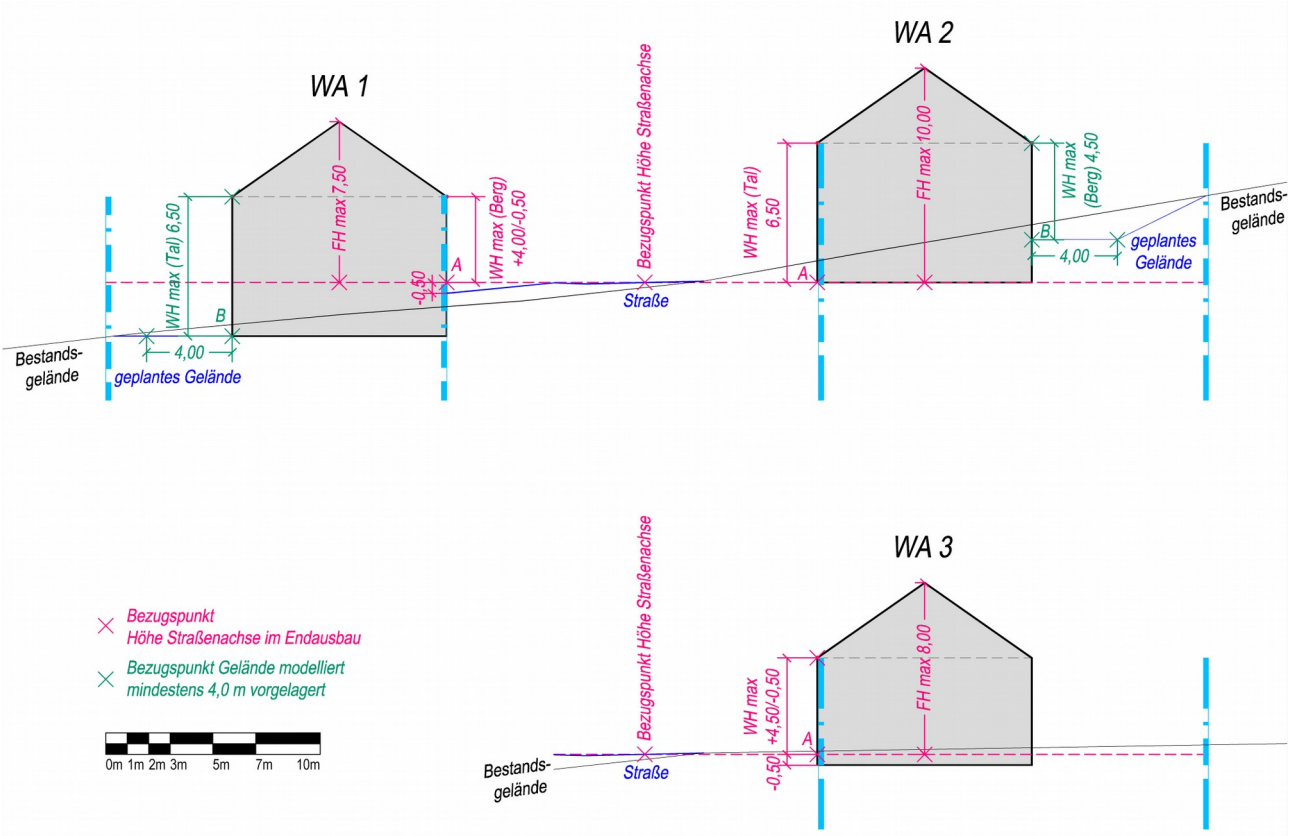

Abb. 2: Definition Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) in Bezug zur Straßenachse

<u>Für alle Wohngebiete gilt:</u>

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

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

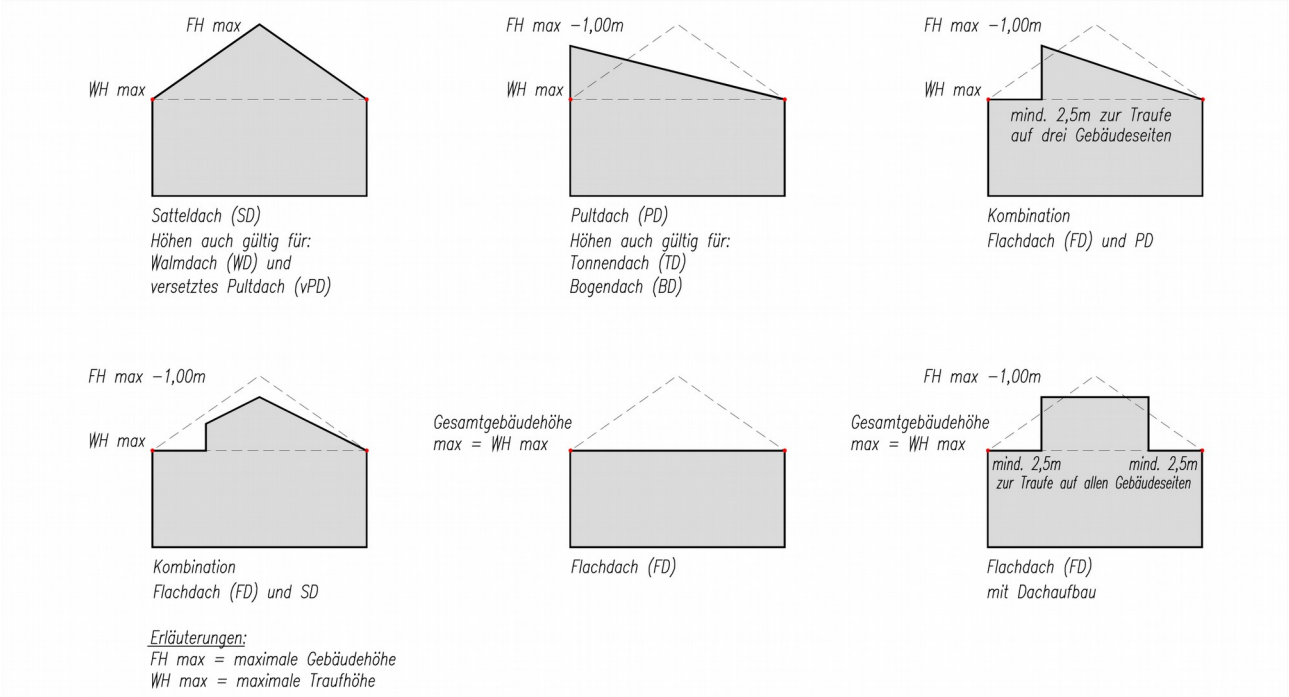

Abb. 2: Festlegung von Wandhöhen und Firsthöhen in Abhängigkeit von der Dachform

3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

3.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

4. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (O)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf nicht mehr als 50 m betragen.

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Garagen und Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten. Carports müssen einen Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Belagsausbildung herzustellen.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs.5 BauNVO)

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

Zulässig sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser abzuleiten.

Zur Rückhaltung des Regenwassers werden auf den privaten Grundstücken Zisternen festgesetzt. Pro selbständiges Grundstück ist ein Rückhaltevolumen von mind. 0,05 m³ je m² Dachgrundfläche der baulichen Anlagen vorzuhalten. Der Ablauf der Zisterne ist auf etwa 10 l/(sxha) pro angeschlossener Fläche zu drosseln. Der Ab- und Notüberlauf sind an den RW-Kanal anzuschließen.

Das maximale Retentionsvolumen der Zisterne beträgt 6 m³.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

9. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Freileitungen sind nicht zulässig.

10. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

10.1. Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

10.2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur von den festsetzten Straßenverkehrsflächen aus zulässig.

11. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen.

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind im zeichnerischen Teil folgende Festsetzungen getroffen:

- Notwendige Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, zulässig,
- je Baugrundstück ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum (Hausbaum) anzupflanzen, der Standort kann unter Berücksichtigung des Nachbarrechts frei gewählt werden.
- Im Umfeld der Retentionsmulde ist ein Höhlenbrüter-Nistkasten anzubringen.
- Die Retentionsmulde ist durch die Pflanzung standortgerechter und gebietsheimischer Sträucher einzugrünen, insgesamt 5 Gruppen mit jeweils 10 Sträuchern, der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

11.1. Pflanzenliste

Pflanzgebot Hausbaum – <u>kleine Auswahl</u>

Qualität: Hochstamm mit Ballen, min. 2 x verpflanzt, StU 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn – kleinkronige Sorten	Sorbus torminalis	Elsbeere
		Sorbus aria	echte Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata – Sorten	Winterlinde – kleinkronige Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche		

sowie züchterisch bearbeitete Arten und Sorten der genannten Arten.

Weiterhin zulässig sind Obstbäume als Hoch- oder Mittelstämme.

Pflanzung von gebietsheimischen Sträuchern im Umfeld der Retentionsmulde

(Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 -100)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Echte Hundsrose		

Bei Durchführung der Pflanzarbeiten sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten, dies gilt insbesondere für die einzuhaltenden Pflanzabstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

2. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Geothermie / Erdwärmesonden

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrf.uni-freiburg.de).

Bohrungen sind bei der unteren Verwaltungsbehörde - Umweltschutzamt – rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigepflicht - Bohranzeige). Neben der genannten Anzeige ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Erdwärmesonden zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser Erlaubnis ausgeführt werden.

Das Bohren sowie der Einbau von Erdwärmesonden haben durch ein hierfür eigens zertifiziertes Unternehmen zu erfolgen. Die Zertifizierung ist anlässlich der Bohranzeige der Unteren Verwaltungsbehörde nachzuweisen.

4. Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

5. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

6. Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör, Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität oder Telekommunikation dienenden Verteilerkästen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.

Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

7. Schutz von Gehölzen

Die Herstellung von Leitungsgräben ist so durchzuführen, dass Gehölze auf den angrenzenden Grundstücksflächen nicht beeinträchtigt werden.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 15.08.2019 für die Sitzung am 19.09.2019

Bearbeiter:

Laura Digiser / Thomas Grözinger

BÜRO GFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG
Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Schopfloch, den .....

.....

Klaas Klaassen (Bürgermeister)