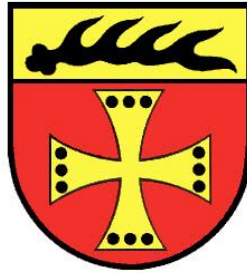


Gemeinde Schopfloch
Landkreis Freudenstadt



Bebauungsplan „Herrengarten – Erweiterung und 2. Änderung“

in Schopfloch - Oberiflingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 10.02.2022



I. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)
- 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)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 BauGB in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:



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

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

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

2.1. Gewerbegebiet – GE (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahme können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten.



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

3.1. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

3.1.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

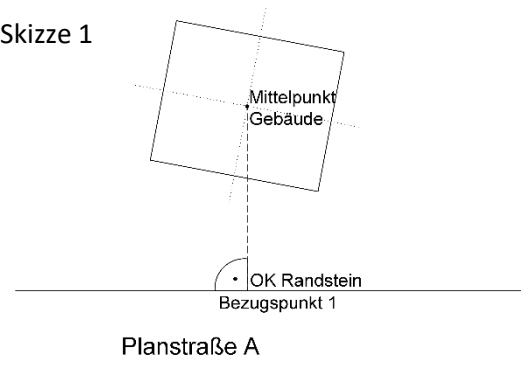
Die EFH wird wie folgt ermittelt:

Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Randsteins (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes (Skizze 1) bei Planstraße A. Abweichungen um bis zu +/- 0,5 m sind zulässig.

Bei Eckgrundstücken wird für die Ermittlung der EFH sowohl der Bezugspunkt 1 an der Planstraße A als auch der Bezugspunkt 2 an der Planstraße B herangezogen (Skizze 2). Die EFH ergibt sich dann aus dem gemittelten Wert. Abweichungen um bis zu +/- 0,5 m sind zulässig.

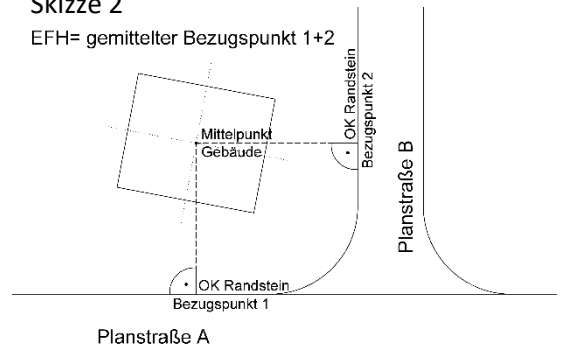
In begründeten Ausnahmefällen, die sich z.B. aus den erforderlichen Gebäudegrößen ergeben, können von der Baugenehmigungsbehörde Abweichungen von diesen Festsetzungen zugelassen werden.

Skizze 1



Skizze 2

EFH= gemittelter Bezugspunkt 1+2



3.1.2 Gebäudehöhe (GH max)

Die maximale Gebäudehöhe (GH max) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Sie wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt, d.h. bis zum First bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Attika.

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

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

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

Abweichende Bauweise (a)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.



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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

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 seiner Eigenart nicht widersprechen.

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

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten sowie auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

8. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB i.V.m. §74 LBO)

Die zur Versorgung des Gebiets erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden.

Freileitungen sind nicht zulässig.

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

Entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Verkehrsflächen gegliedert. Diese Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Die Gestaltung der Ausbauquerschnitte bleibt der Erschließung vorbehalten.

Die zur Herstellung der Erschließungsstraßen evtl. notwendigen Ab- und Auftragsböschungen sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen. Die Eigentümer der Baugrundstücke können auf ihre Kosten zur Verkürzung der Böschungen Stützmauern errichten. Die Standsicherheit der Verkehrsanlagen darf dabei nicht gefährdet werden. Diese Mauern müssen mindestens 70 cm vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein und sind im Baugesuch darzustellen.

10. Flächen für die Oberflächenwasserableitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den einzelnen Bauplätzen anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen und Stellflächen muss entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerungsanlage hat entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen. Es wird auf das Erschließungs- und Versickerungsgutachten verwiesen.



Die Anlage ist auf ein 2-jährliches Niederschlagsereignis auszulegen. Der Notüberlauf der Versickerungsanlage ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein gesammeltes Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Versickerung (Berechnung zur Dimensionierung der Versickerungsanlage, planerische Darstellung der Versickerungsanlage, Querschnitt und Darstellung des gesamten Entwässerungssystems) von Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken ist als Teil der Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Das gewerbliche Schmutzwasser und das Oberflächenwasser von Umschlagsflächen oder von Flächen auf denen behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser anfällt ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

11. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25 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.

Oberflächenbefestigungen sollten dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

11.1. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wird folgendes festgesetzt:

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, zulässig.



Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren, sind Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Dies umfasst insbesondere folgende Aspekte, die im Einzelfall sinngemäß anzuwenden sind:

- a. Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- b. Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin (idealerweise unterhalb 2400 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- c. Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich. Zur Ermittlung erforderlichen Beleuchtungsstärke ist DIN EN 13201-2 zu berücksichtigen.
- d. Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- e. Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- f. Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- g. Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- h. Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- i. Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- j. Staubsichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- k. Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

Die Beräumung des Brennholzstapels im Plangebiet sollte außerhalb der Brutzeit des Hausrotschwanzes und der Winterruhe von Fledermäusen, also nur im Zeitraum von Mitte August bis Ende Oktober, erfolgen. Sollten beim Umsetzen des Gehölzstapels entgegen den Erwartungen Individuen der Artengruppe Fledermäuse in Erscheinung treten, ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen unverzüglich Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu halten.

Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes muss die Beräumung des Baufeldes vor der Brutzeit (bzw. Revierabgrenzung) der Wachtel und der Feldlerche erfolgen, also nicht vom 1. März bis zum 30. September. Ist dies nicht möglich, so wird eine Vergrämung (beginnend zwischen Anfang Februar und Mitte März) durch das Stellen von Flatterband notwendig, damit keine Brutanlage im Bereich des späteren Baufeldes stattfindet.

Bei der Planung und Gestaltung von privaten Grünflächen am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches ist darauf zu achten, dass für die Neupflanzung von Gehölzen nur niedrige Sträucher verwendet werden, welche die neu entstehende Kulisse nicht noch zusätzlich verstärken und keinen weiteren Verdrängungseffekt auf die umliegenden Feldvogelreviere erzeugen.



11. Pflanzliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen und gebietsheimischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht. Die Artenauswahl erfolgte in Anlehnung an die Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten.

Pflanzgebot Wildobst oder Laubbaum auf öffentlichen Grundstücksflächen

(Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm)

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Malus silvestris</i>	Holzapfel		

sowie hochstämmige Obstbäume aus der Sortenliste in „Tipps für den erfolgreichen Streuobstbau“, Landratsamt Freudenstadt, Stand: Februar 2018 oder aktueller

Pflanzgebot Feldhecken zur Ortsrandeingrünung

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

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

außerdem für den Bluthänfling:

Pflanzung von 10 Gruppen mit je 3 Pflanzen von *Juniperus communis* – Wacholder verteilt über die gesamte Länge der Feldhecke



III. Hinweise und Empfehlungen

1. Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wiederzuverwenden. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. Grundwasserschutz

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

4. 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus verschiedenen Gründen notwendige Kabelverteilerschränke auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt werden können.



5. Mindestgrenzabstände zum landwirtschaftlichen Außenbereich

Auf die Mindestabstände des Nachbarrechtsgesetzes zum landwirtschaftlichen Außenbereich gemäß § 11 NRG wird hingewiesen.

6. Anbauverbot an Kreisstraßen

Es wird auf das Anbauverbot von 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße 4760 nach § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg verwiesen. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

7. Vogelschutz

Um Vogelschlag zu reduzieren und somit das Eintreten des Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) 1 BNatSchG zu verhindern, sind die Empfehlungen und Maßnahmenvorschläge aus dem Dokument „Vogelschlag an Glas“ (Herausgeber: BUND) bei der Gestaltung der Glasfassaden zu berücksichtigen. Das Dokument ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

8. Geruchsgutachten

Das Geruchsgutachten (Geruchsimmissionsprognose) von Dekra Automobil GmbH wird den Bebauungsplan-Unterlagen beigelegt.

Aufgestellt:

Schopfloch, den 17.12.2020

Geändert:

Schopfloch, den 28.10.2021

Schopfloch, den 10.02.2022

Anerkannt und ausgefertigt:

Schopfloch, den 10.02.2022

Bearbeiter:

.....
Klaas Klaassen, Bürgermeister

Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten

Verbandsbauamt

Hauptstraße 18

72280 Dornstetten