Gemeinde Schopfloch
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Laiber Süd“

Verfahren nach § 13b BauGB

in Schopfloch

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

25.06.2020

Hohenzollernweg 1 | 72186 Empfingen | 07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4 | 72280 Dornstetten | 07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2 | 88696 Owingen | 07551/83498-0

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis 1
1. Art der Bebauungsplanverfahrens 2

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich 3
1. Lage im Siedlungsgefüge 3
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans 4

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen 5

IV. Ziele und Zwecke der Planung 8
1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung 8
2. Grundsätzliche Zielsetzung 8
3. Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung 8

V. Städtebauliche Konzeption 9
1. Bauliche Konzeption 9
2. Verkehrliche Erschließung 10
3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser 10

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange 11
1. Umweltbelange und Umweltbericht 11

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen 14
1. Art der Nutzung 14
2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise 14
3. Zulässige Grundflächen 14
4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen 14
5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen 16
6. Verkehrsflächen 17
7. Versorgungsleitungen 17
8. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft 17

VIII. Örtliche Bauvorschriften 18
1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte 18
2. Fassaden und Dachgestaltung 18
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte 18
4. Werbeanlagen 18
5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen 18
6. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation 19
7. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen 19
8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen 20

I. Planerfordernis

Für die Gemeinde Schopfloch ist für die kommenden Jahre eine Veränderung der Altersstruktur absehbar. Wie in vielen ländlichen Regionen ist auch Schopfloch vom Demographischen Wandel betroffen. Demzufolge ist es wichtig, den jungen Menschen die Möglichkeit zu bieten in der Gemeinde zu bleiben, um dadurch einer Veränderung der Altersstruktur entgegenzuwirken. Durch das hohe Arbeitsplatzangebot in Schopfloch und Umgebung ist die Gemeinde zudem für Bürger anderer Gemeinden attraktiv. Auch strebt die Fa. Homag weitere bauliche Entwicklungen an, die mit weiteren Arbeitsplätzen im Ort verbunden sind.

Um den künftigen Herausforderungen, wie dem Erhalt von Schulen und der verkehrlichen Infrastruktur, gerecht werden zu können, ist eine gesunde Bevölkerungsstruktur entscheidend. Da die Gemeinde bereits über konkrete Bauanfragen verfügt, soll dort unter Einbeziehung bestehender Infrastruktur 16 neu erschlossene Bauplätze entstehen.

Südlich der Straße 'Sonnenhalde' am südwestlichen Ortsrand von Schopfloch kann nun eine Fläche aktiviert werden, die schon seit geraumer Zeit im Flächennutzungsplan als potenzielle Entwicklungsfläche für Wohnbebauung vorgehalten wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Laiber Süd“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

1. Art der Bebauungsplanverfahrens

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur 'Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt' vom 04. Mai 2017 wurde u.a. ein neuer § 13b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen, der unter bestimmten Voraussetzungen auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ermöglicht.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern - wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind – festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall beträgt die überbaubare Fläche rund 4.750 m². Weitere Bebauungspläne für die Wohnbauentwicklung in Schopfloch selbst sind derzeit nicht im Verfahren.

Für die beiden Teilorte Ober- und Unteriflingen aktuell im Verfahren befindliche Bebauungspläne nach § 13b BauGB („Gillteich“ und „Aischbach“) ist der sachliche und räumliche Zusammenhang nicht gegeben, da die beiden Teilorte von Schopfloch deutlich entfernt von Kernort liegen und da diese beiden Baugebiete vordringlich zur Deckung des aktuellen Eigenbedarfs der beiden Teilorte ausgewiesen werden sollen.

Außerdem wird

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet
- und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Für das Planungsverfahren ergeben sich analog zu einem Verfahren nach §13a 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 Bebauungsplans 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, hierzu ist ein Umweltbeitrag beigefügt.

Die Besonderheiten 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 Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Schopfloch. Im Norden, Osten und Westen befindet sich in unmittelbarer Nähe bestehende Wohnbebauung. Im Süden öffnet es sich nach dem Bahnhof von Schopfloch in die freie Landschaft. (s. Abb. II-1).

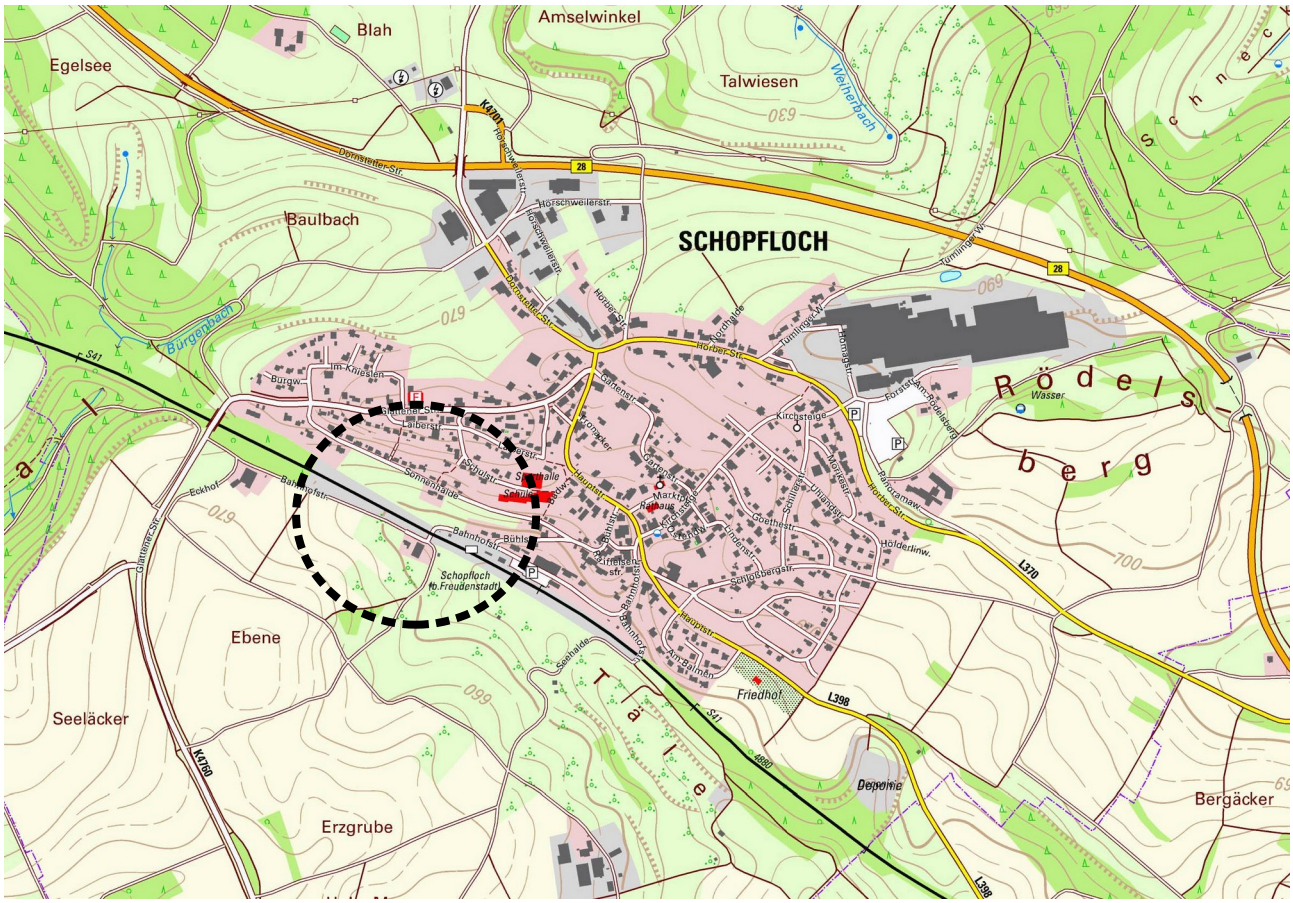


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,707 ha beinhaltet die Flurstücke Nr.:

1373 i.T.	427	428	430/2	579/2	579/1 i.T.	2300/2	577 i.T.	580/1 i.T.

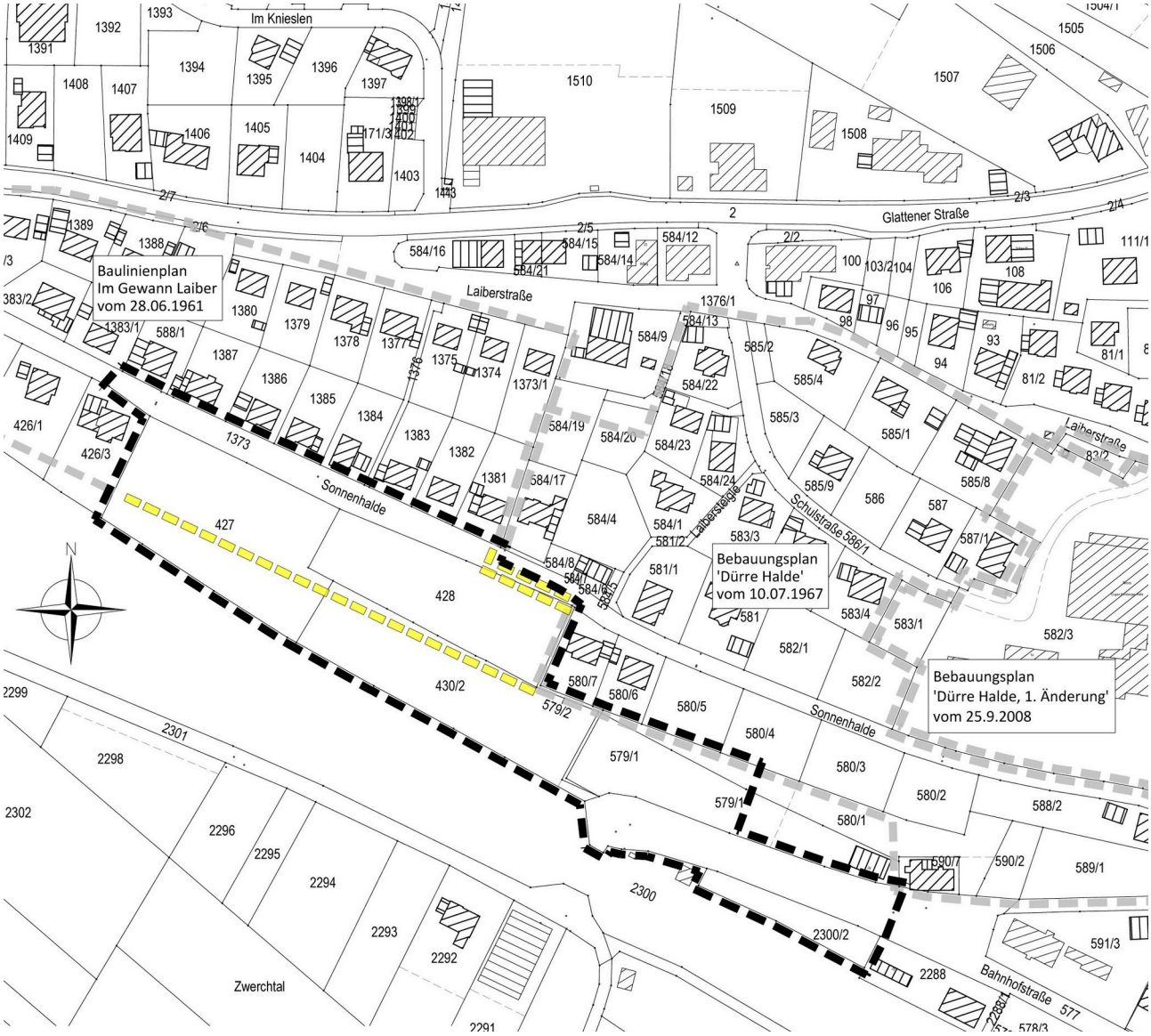


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Laiber Süd“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlung Bestand
Teilregionalplan	Siedlung Bestand
Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen Bestand und Planung, Gemischte Bauflächen Planung
Rechtskräftige Bebauungspläne	Baulinienplan „Im Gewann Laiber“ vom 28.08.1961 Angrenzend und teilweise überplant: BBP „Dürre Halde“ vom 10.07.1967 einschließlich der Änderung vom 25.09.2008
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Südlich angrenzend bzw. randlich in den Geltungsbereich hineinreichend, jedoch Erhaltung soweit noch vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Südlich angrenzend.
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden.
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Festgesetztes Wasserschutzgebiet ‚Schachtbrunnen ZV WV Haugenstein‘, Zone III A und III B
Überschwemmungsrisikogebiete	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Gäubahn südlich angrenzend.
Sonstige	Das Gebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord

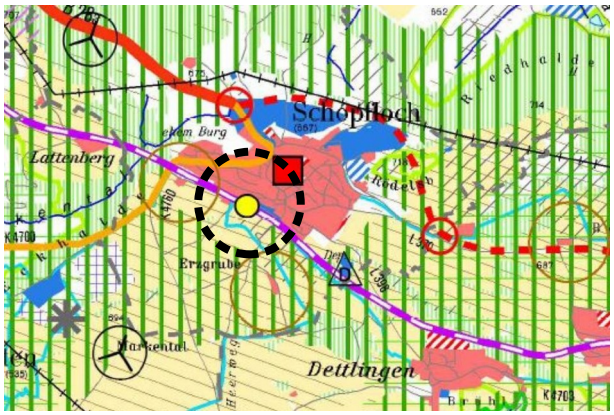


Abb. 1: Ausschnitt Teilregionalplan

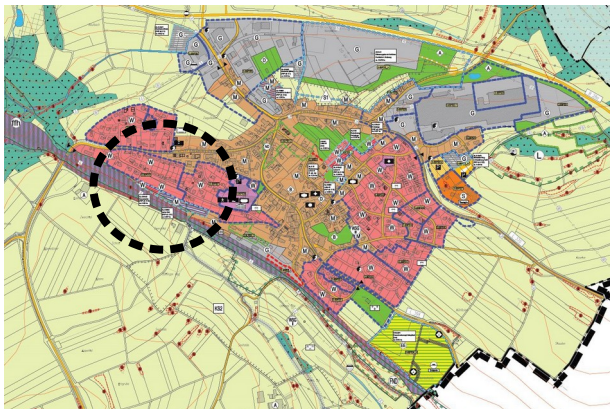


Abb. 2: Ausschnitt FNP

Der Regionalplan Nordschwarzwald von 2015 sowie der Teilregionalplan Landwirtschaft vom 13.07.2016 weisen die Fläche des Plangebiets als bestehende Siedlungsfläche aus.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. 2) der Verwaltungsgemeinschaft Dornstetten wird die Fläche als Wohnbaufläche Bestand und Planung, sowie als gemischte Baufläche Planung ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit insofern nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dass anstelle der Mischbauflächen nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll.

Aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB ist jedoch eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplans möglich..

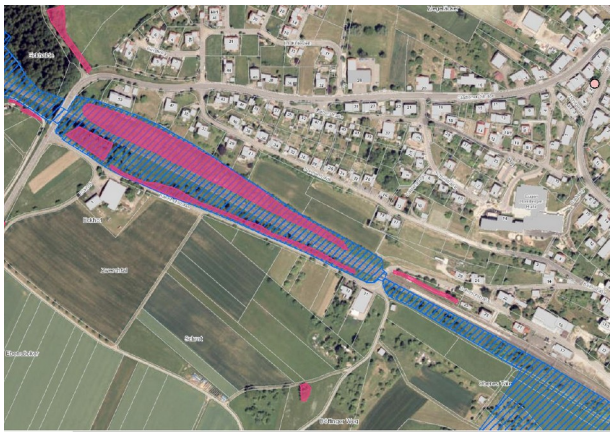


Abbildung 3: LUBW: Schutzgebiete vom 27.08.2018

Abbildung 4: LUBW: Wasserschutzgebiet vom 27.08.2018

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich FFH-Mähwiesen sowie Biotope nach NatSchG und LWaldG. Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete, bis auf die Lage im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord, Vorhanden.

Außerdem liegt das Plangebiet im festgesetzten Wasserschutzgebiet ‚Schachtbrunnen ZV WV Haugenstein‘. 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.

Aufgrund der Lage an der Bahnlinie ergeben sich zudem besondere Festsetzungen, diese sind:

- dauerhafte Einfriedungen ohne Öffnungen bzw. eine Leitplanke entlang der Grenze zu den Bahnanlagen,
- besondere Anforderungen an Neupflanzung,
- Abstände zu Oberleitungen,
- blendfreie Gestaltung von Beleuchtungsanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen.

Auf diese Tatsachen wird im Bebauungsplan hingewiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen kommen kann. Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn können nicht erhoben werden.

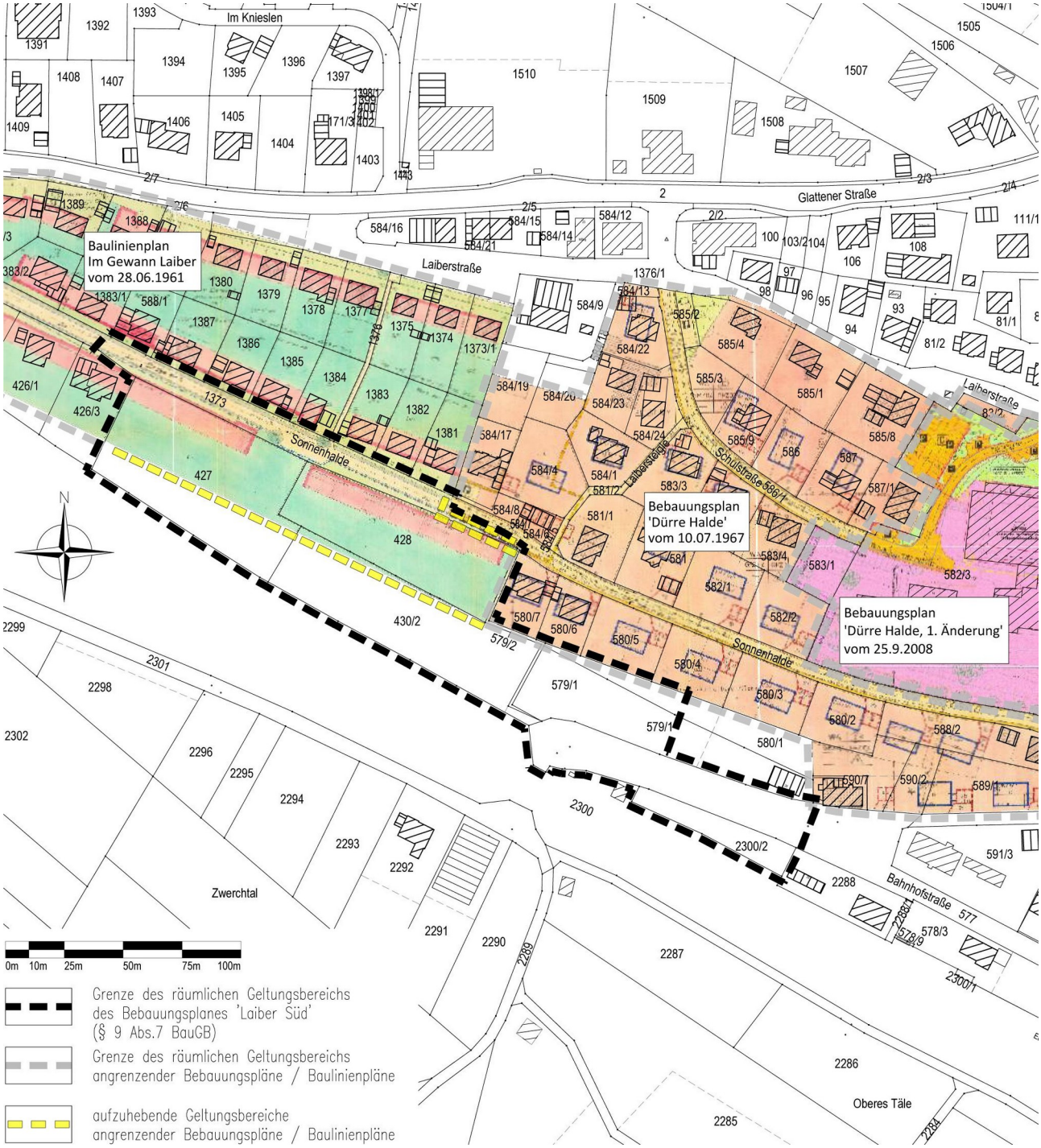


Abbildung 5: Rechtskräftige Bebauungsplan „Dürre Halde“ und Baulinienplan „Im Gewann Laiber“

Der Baulinienplan „Im Gewann Laiber“ vom 28.08.1961 und der Bebauungsplan „Dürre Halde“ vom 10.07.1967 einschließlich der Änderung vom 25.09.2008 werden in Teilen überplant.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- private Grünflächen,
- landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen,
- öffentliche Straßenverkehrsflächen.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen:

- Mischbaufläche,
- Wohnbaufläche,
- Schutzgebiete,
- Bahnlinie.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Ziel ist es mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Allgemeines Wohngebiet zu schaffen, um der Nachfrage nach Bauplätzen sowohl aus der örtlichen Bevölkerung als auch von in Schopfloch beschäftigten Bürgern nachzukommen.

3. Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung

Im Plangebiet findet man städtebaulich differenzierte Bestandssituationen vor, welche als Basis für die Definition der städtebaulichen Zielsetzungen herangezogen werden.

Haustypen	Einzelhäuser
Bauweise	offen
Durchschnittliche GRZ	0,4
Durchschnittliche Gebäudelänge	Weniger als 50 m

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

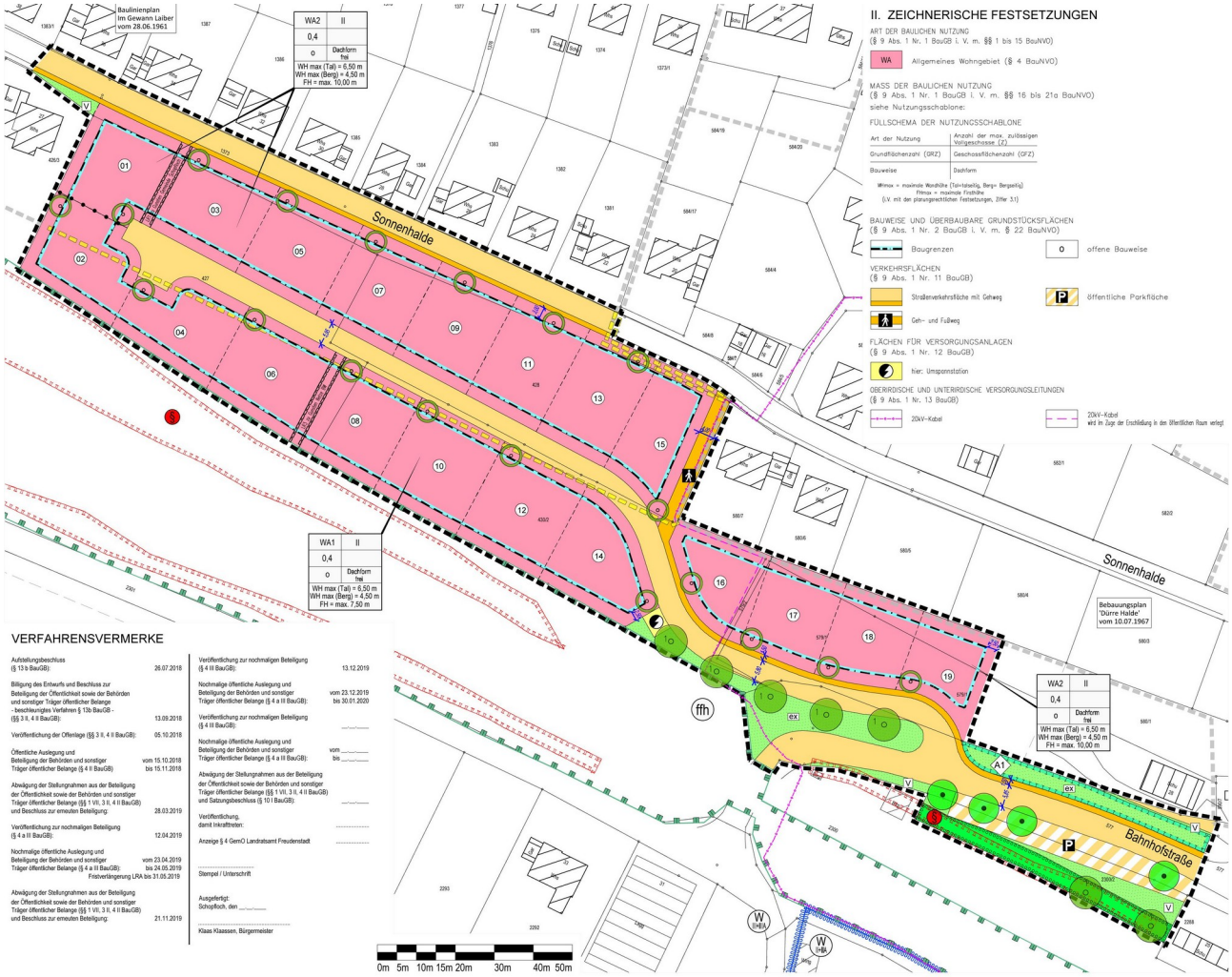


Abb. 6: Städtebauliche Konzeption (Ausschnitt aus dem BPlan)

Gegenüber dem bisherigen Planungsstand konnte nun eine weitere Teilfläche des Flurstücks Nr. 579/1 am östlichen Plangebietsrand mit in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Damit ist nun die Realisierung von insgesamt 19 neuen Baugrundstücken möglich.

Die Erschließung erfolgt über eine neue Straße mit Anschluss an die Bahnhofstraße im Süden, welche am westlichen Rand mit einem Wendehammer endet. Die Anbindung an die Bahnhofstraße kann durch die Erweiterung des Geltungsbereichs optimiert und weiter vom Bahnübergang abgerückt werden.

Auch die bergseitigen Grundstücke werden üblicherweise über die neue Erschließungsstraße angefahren, da der Höhenunterschied zur nördlich angrenzenden Straße 'Sonnenhalde' zu groß ist. Ein geplanter Geh- und Fußweg am nordöstlichen Rand des Plangebietes verbindet die Ortslage mit Schul- und Sportanlagen mit dem geplanten Gehweg im Süden zum Bahnhof.

Für die Eingrünung werden die restlichen Flächen als Verkehrsgrün bzw. extensives Grünland ausgewiesen.

Für die vorhandenen öffentlichen PKW-Stellplätze auf Flurstück Nr. 2300/2 wird eine Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen, wobei die bestehenden Einzelbäume zu erhalten sind.

Am nordöstlichen Plangebietsrand wird eine bestehende Grundstückszufahrt auf dem Flurstück Nr. 577 noch als Straßenverkehrsfläche eingetragen, um die Zufahrt zum Grundstück dauerhaft zu sichern.

Flächenbilanz (siehe Kapitel VI 1 Umweltbelange und Umweltbericht)

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße.

2.2. Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Sonnenhalde“ und eine neue Erschließungsstraße, welche innerhalb des Plangebiets mit einer Wendeanlage endet.

3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Das gesamte anfallende Abwasser aus dem Baugebiet muss dem Mischwasserkanal zugeführt werden, da der Untergrund eine Versickerung nicht zulässt und da aufgrund der topografischen Situation und der unterliegenden Bahnlinie auch keine Retentions- und Versickerungseinrichtungen hergestellt werden können.

Außerdem schränkt die Lage im Wasserschutzgebiet eine Versickerung von Oberflächenwasser stark ein.

Die Dimensionierung des bestehenden Mischwasserkanals, dem das Abwasser zugeführt wird, ist ausrechend.

Das eingetragene Leitungsrecht im nördlichen Teil des Plangebietes von der Wendeanlage zur Sonnehalde dient der Führung einer Wasserversorgungsleitung.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs.4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Schutzgut und Wirkfaktoren	**Bestand**	**zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**	**Erheblichkeit**
Fläche	*Bauflächen BBP / Baulinienplan* *ca. 5.970 m²* *GRZ 0,4* - überbaubar: ca. 2.388 m² ca. 13,98 % - Freianlagen: ca. 3.582 m² ca. 20,98 % Verkehrsflächen: ca. 1.890 m² ca. 11,07 % Parkplatzflächen: ca. 460 m² ca. 2,69 % Grünland / Grünflächen: ca. 8.757 m² ca. 51,28 % **Geltungsbereich: ca. 17.077 m² ca. 100,00 %** Ein Teilbereich des Plangebietes (ca. 7.650 m²) ist bereits über den rechtsverbindlichen Baulinienplan 'Laiber' bzw. über den Bebauungsplan 'Dürre Halde' bebaubar.	*Bauflächen* *ca. 11.147 m²* *GRZ 0,4* - überbaubar: ca. 4.459 m² ca. 26,11 % - Freianlagen: ca. 6.688 m² ca. 39,16 % Verkehrsflächen: ca. 3.960 m² ca. 23,19 % Parkplatzflächen: ca. 460 m² ca. 2,69 % Grünflächen: ca. 1.510 m² ca. 8,84 % **Geltungsbereich: ca. 17.077 m² ca. 100,00 %** zusätzliche Flächenversiegelung ca. 4.141 m² unterliegt der Abwägung i.S. von §13b BauGB	
biologische Vielfalt *- Biotope*	Der größte Teil des Plangebiets wird im nordwestlichen Teil von einer Grünlandeinsaat-Fläche eingenommen. An der Steilböschung an der Sonnenhalde am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein feldheckenartiger Gehölzbestand mit anschließenden einzelnen Obstbäumen. Am südwestlichen Rand zur Böschung der Bahnlinie, die in einem stark eingetieften Bereich verläuft, verläuft ebenfalls eine Feldhecke außerhalb des Plangebietes, in die nicht eingegriffen wird. An den Böschungsbereichen entlang der Bahnhofstraße im Süden des Plangebietes liegen schmale artenreichere Wiesenflächen und -Säume.	Verlust weniger wertvoller Grünlandeinsaat-Flächen, aber auch Verlust des Gehölzstreifens mit einzelnen Obstbäumen entlang der Sonnenhalde sowie teilweiser Verlust artenreicherer Wiesenflächen durch Herstellung der Erschließungsstraße von der Bahnhofstraße her. In nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotopstrukturen wird, soweit diese in den Geltungsbereich hinein reichen bzw. noch vorhanden sind, nicht eingegriffen. Vorhandene Einzelbäume an der Bahnhofstraße sollen erhalten werden. Die nicht mehr vorhandene besonders kartierte Feldhecke an der Bahnlinie wird durch ein Pflanzgebot wieder hergestellt.	wenig erheblich bis erheblich
biologische Vielfalt *- Biotopverbund*	Das Plangebiet selbst ist mit Ausnahme eines Suchraums für den Biotopverbund mittlerer Standorte am südwestlichen Rand des Plangebietes, der in den Siedlungsraum hinein reicht,nicht betroffen. Die Bahnböschung, die am südwestlichen Rand des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereichs verläuft, ist als Kernfläche für den Biotopverbund trockener Standorte erfasst. Auf die Ausführungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen.	Kein Verlust von Kernräumen oder bedeutenden Suchräumen des landesweiten Biotopverbundes.	nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktoren	**Bestand**	**zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**	**Erheblichkeit**
biologische Vielfalt *- Artenschutz*	Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser ist den BPlan-Unterlagen beigefügt.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung der zulässigen Rodungszeiten kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V. m Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.	nicht erheblich
Boden	Gemäß Bodenkarte M 1:50.000 (GeoLaBK50) ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich zuzuordnen – es erfolgt deshalb keine Bewertung. Auch im Teilregionalpan Landwirtschaft des RV Nordschwarzwald ist der Planbereich als bestehende Siedlungsfläche erfasst und nicht bewertet. Aufgrund der Bewertung vergleichbarer Bodenflächen (Rendzina und Braune Rendzina aus Kalkstein des Oberen Muschelkalks, die in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen eine geringe bis mittlere Wertigkeit (1,67) aufweisen) ist jedoch davon auszugehen, dass die Wertstufe hoch als Standort für die natürliche Vegetation erreicht wird.	Verlust von Böden, die als Standort für die natürliche Vegetation von besonderer Bedeutung sein können.	wenig erheblich bis erheblich
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht vorhanden.	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen	nicht erheblich
Grundwasser	Das Plangebiet befindet sich wie nahezu die gesamte Ortslage von Schopfloch in der Wasserschutzzone III und IIIA des WSG SCHACHTBRUNNEN ZV WV Haugenstein. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können.	Zusätzliche Flächenversiegelungen in der Schutzzone IIIA und III B eines Wasserschutzgebietes. Aufgrund von Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung (WA mit Einzelhausbebauung) kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung eingehalten werden können.	wenig erheblich
Klima und Luft	Es handelt sich um Grünlandflächen, die nach Südwesten in Richtung Bahnlinie bzw. in Richtung freie Landschaft abfallen. Sie sind somit für die Kaltluftproduktion und die Durchlüftung der Ortslage ohne Bedeutung. Aufgrund der geringen Größe ist die Fläche von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse.	Teilverlust einer Fläche von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse, von der aufgrund der geplanten Nutzung für Einzelhausbebauung und der damit verundenen lockeren Bebauung keine zusätzlichen erheblich beeinträchtigenden Emissionen ausgehen.	wenig erheblich
Landschaftsbild/ Ortsbild	Es handelt sich um eine nach Südwesten exponierte Freifläche am südwestlichen Ortsrand von Schopfloch, die trotz hängiger Lage aufgrund der angrenzenden Bebauung bzw. aufgrund der Feldgehölzstreifen entlang der Bahnlinie bzw. entlang der Straße 'Sonnenhalde' nur aus dem unmittelbaren Umgebungsbereich her einsehbar ist.	Verlust der ortsrandeingrünenden Hecke entlang der Straße 'Sonnenhalde' mit den zugehörigen Obstbäumen. Ansonsten Ergänzung einer noch nicht bebauten Freifläche, die im Westen, Norden und Osten unmittelbar an Bestandsbebauung anschließt.	wenig erheblich bis erheblich
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen.		keine
Kultur- und Sachgüter	Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.		keine

Schutzgut und Wirkfaktoren	**Bestand**	**zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**	**Erheblichkeit**
Mensch	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten.		nicht erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Einzelhausbebauung für Wohnzwecke keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.		keine Auswirkungen
Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen keine zusätzlichen Risiken.		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Es handelt sich um die Erweiterung bestehender Wohnbauflächen, für die entsprechender Bedarf aus der örtlichen Bevölkerung besteht. Hieraus können keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den bereits realisierten Wohngebieten abgeleitet werden.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet mit Einzelhausbebauung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Für die bauliche Erweiterung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, es wird weitgehend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung gefolgt, lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Damit erhält der Planbereich den Charakter eines Wohngebietes.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Durch die großzügigen Baufenster ist eine optimale Nutzung der Grundstücke gewährleistet, es werden jedoch, aus Gründen der Verkehrssicherheit, Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gehalten.

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3. Zulässige Grundflächen

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 Bezugspunkte

4.2. 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.

Aufgrund der hängigen Lage werden die Bauflächen in zwei Teilbereiche (WA 1 und WA 2) unterschieden mit jeweils abweichenden Festsetzungen für die talseitig und bergseitig maximal zulässigen Wandhöhen (WH max) sowie für die maximal zulässigen Firsthöhen (FH max).

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).

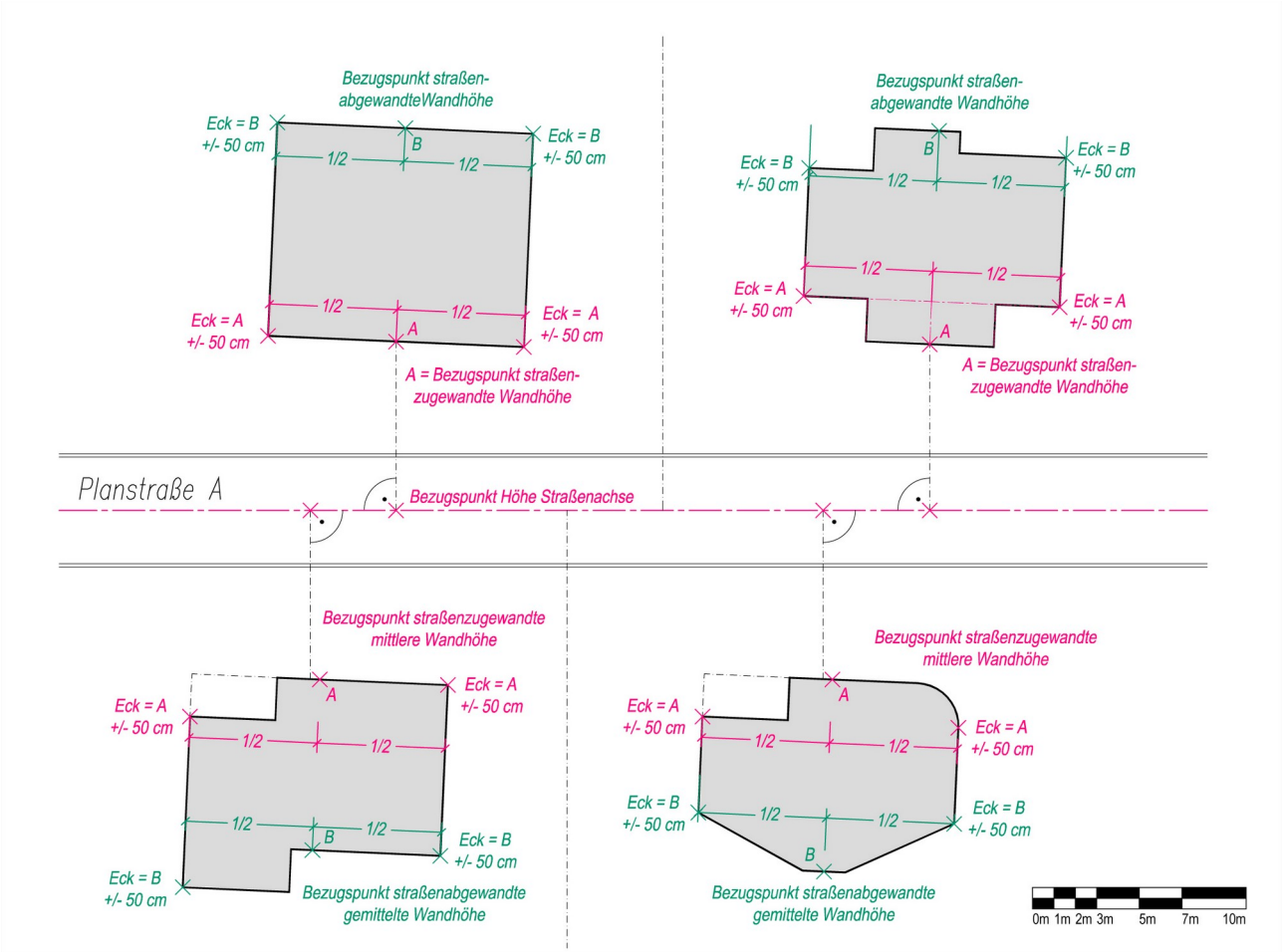


Abb. 1: Definition Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) in Bezug zur Straßenachse

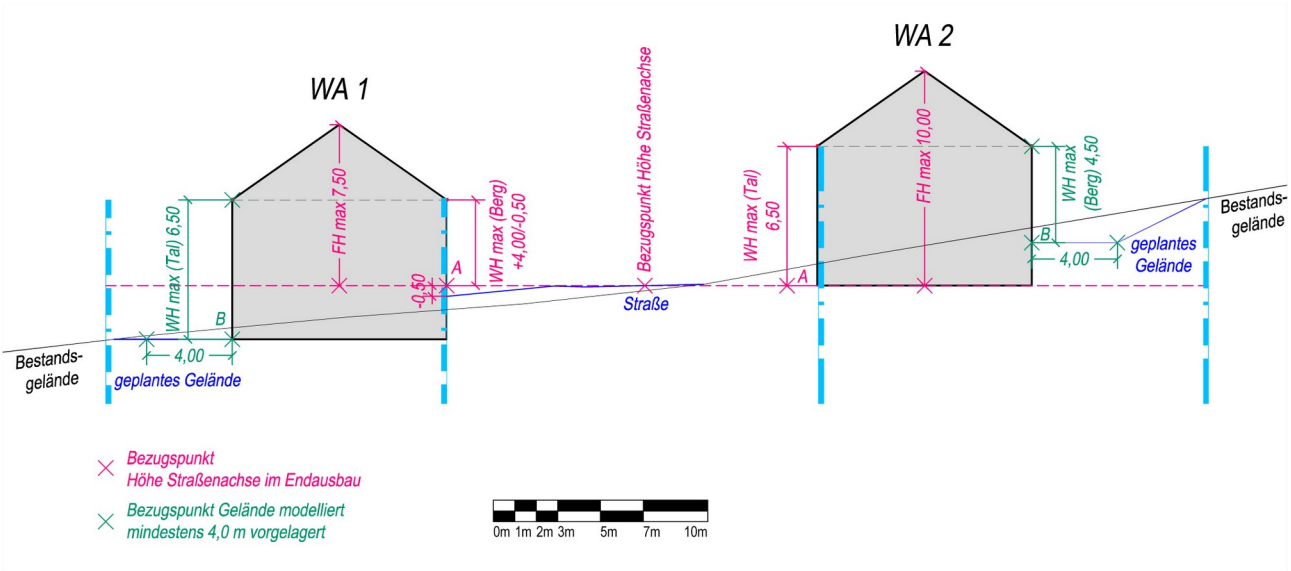


Abb. 2: Definition Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) in Bezug zur Straßenachse

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

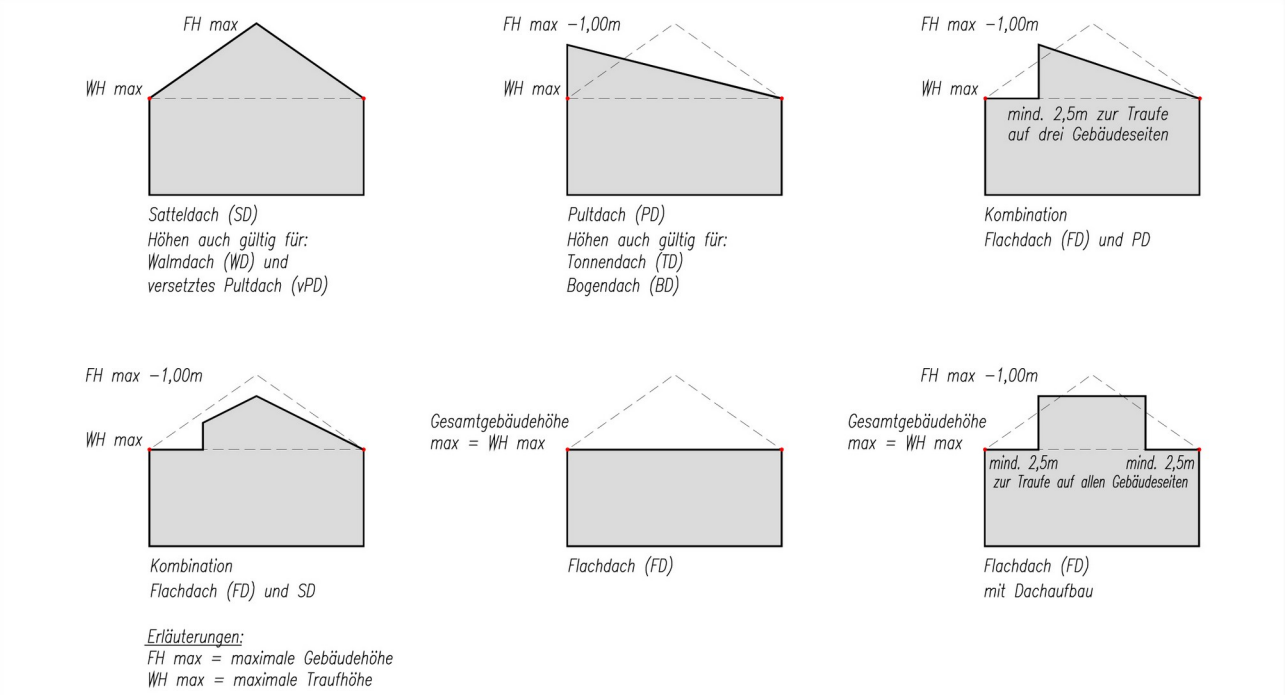


Abb. 3: Festlegung von Wandhöhen und Firsthöhen in Abhängigkeit von der Dachform

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. Deshalb wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Plan mit II festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

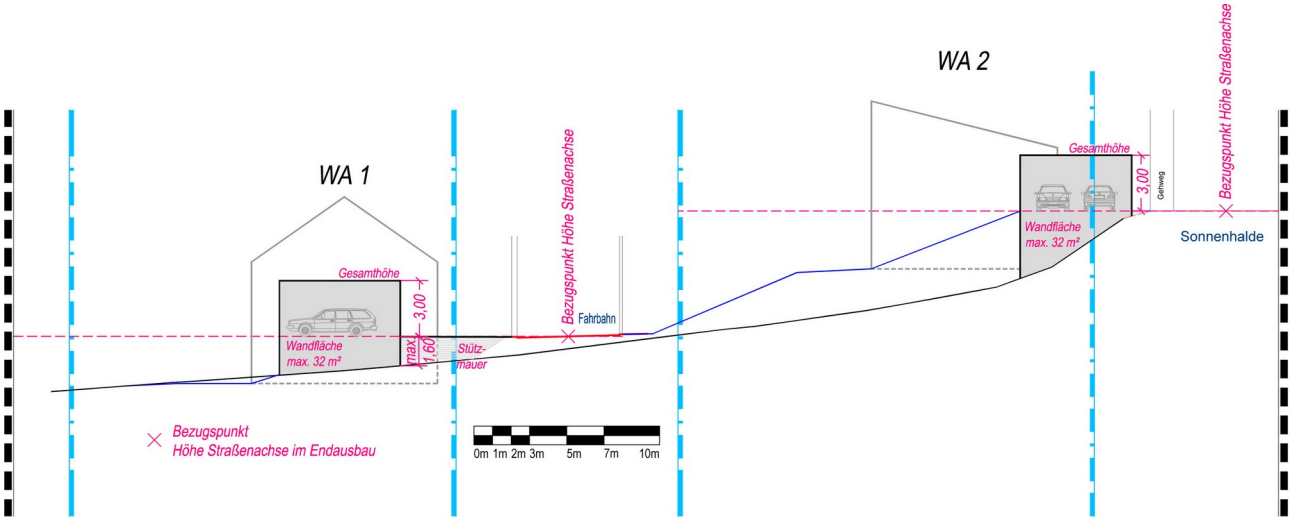
Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zugelassen, um der festgesetzten Erhöhung der nachzuweisenden Stellplätze auf den Baugrundstücken Rechnung tragen zu können.

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 werden 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 topographischen Verhältnisse werden in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für talseitige Grenzgaragen bzw. Carports im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA1, die ohne Abstandsfläche an der Grundstücksgrenze errichtet werden sollen, abweichende Festsetzungen gegenüber § 6 Abs. 1 LBO zugelassen. Die Wandfläche kann in diesen Fällen bis maximal 32 m² zugelassen werden, die Gesamthöhe wird dabei auf 3,0 m bezogen auf die Straßenachse im Endausbau beschränkt.

Dies gilt auch für Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 2, die von der Sonnenhalde her erschlossen werden.



Weitergehende Überschreitungen sind auf Grund nachbarschützender Belange nicht vorgesehen.

6. Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, sind Zufahrten zu den Grundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig. Für die nördlichen Grundstücke gilt die bestehende Straße „Sonnenhalde“ als Zufahrtsstraße, um die verkehrliche Belastung innerhalb des Plangebiets so gering wie möglich zu halten.

7. Versorgungsleitungen

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

8. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zuhalten, werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese resultieren zum Einen aus den Erkenntnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und dienen zum Anderen der Erhaltung oder Wiederherstellung von besonders geschützten Heckenbiotopen und von mageren und blütenreichen Wiesenböschungen.

VIII. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu bieten eine moderne Bauweise umzusetzen, ist die Wahl der Dachform und -neigung 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

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. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

4. Werbeanlagen

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

5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

5.1. 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.

Für die Grundstücke an Bahnanlagen gelten weitere Festsetzungen, welche zum Schutz der Anwohner dienen.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. Müllstandplätze

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

6. 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.

7. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Wie heutzutage üblich, sind Leitungen unterirdisch zu verlegen.

8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Um parkende Fahrzeuge im öffentlichen Raum zu vermeiden ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen notwendig. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet im ländlichen Raum. Im ländlichen Raum ist es üblich, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug vorhanden ist. Außerdem sollen zur Vermeidung von Behinderungen für den Winterdienst und für Müllfahrzeuge in dieser hängigen Lage mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 17.01.2019 für die Sitzung am 28.03.2019

Fassung vom 17.01.2019 für die Sitzung am 28.03.2019

Fassung vom 21.11.2019 für die Sitzung am 21.11.2019

Fassung vom 05.03.2020 für die Sitzung am 05.03.2020

zuletzt geändert:

Fassung vom 25.06.2020 für die Sitzung am 25.06.2020

Bearbeiter:

Laura Digiser / Thomas Grözinger

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG
Hohenzollernweg 1
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 25.06.2020

……..

Klaas Klaassen (Bürgermeister)