



Gemeinde Schopfloch
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan
„Mettstetter Weg – 2. Erweiterung“**

Regelverfahren

in Schopfloch

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 09.12.2021



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 09.12.2021 wird folgendes festgesetzt:

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

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

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

3.1 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Flächen für das Parken von Fahrzeugen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkplatzfläche“ wird entsprechend dem Lageplan festgesetzt.

3.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten sind Nebenanlagen nicht zulässig.

3.3 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in den festgesetzten Retentionsflächen zu sammeln und versickern.

3.4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 2 BauGB)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden private Grünflächen festgesetzt. Diese sind als Grünfläche dauerhaft anzulegen und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

3.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.5.1 Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan festgesetzt

- Minimierungsmaßnahme M1:
Erhalt des Bestandsbaumes an der Straße „Am Rödelsberg“ südlich des vorhandenen Wohnhauses. Der Baum ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen standortgerechten Laubbaum entsprechend Ziffer 3.8 zu ersetzen.
- Kompensationsmaßnahme K1:
Neupflanzung von 9 hochstämmigen Laubbäumen am südöstlichen und nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs.
- Kompensationsmaßnahme K2:
Pflanzgebot Feldheckenpflanzung mit Krautsaum (siehe Planeinschrieb)

Hier ist eine geschlossene Pflanzung freiwachsender heimischer und standortgerechter Sträucher entsprechend der Pflanzenliste in Ziffer 3.5.3 herzustellen. Am südöstlichen und nordöstlichen Rand zum landwirtschaftlichen Weg ist ein ca. 2,0 m breiter blütenreicher Gras-/ Krautsaum zu entwickeln.

3.5.2 Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes getroffen

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren wird festgesetzt, dass Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden müssen. Dies umfasst:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts/Fläche nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

3.5.3 Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzgebot hochstämmige Laub- oder Obstbäume, öffentlich und privat (1)

Qualität: Hochstamm mit Ballen, min. 3 x verpflanzt, StU 16 -18 cm, Verankerung mit Dreibock

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn	Ulmus glabra	Bergulme
Carpinus betulus	Hainbuche		

Pflanzgebot Feldheckenpflanzung

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Rosa canina	Echte Hundsrose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzgebot blütenreicher Gras-/ Krautsaum

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gesondert markierten Bereiche sind mit einer artenreichen Gras-/ Krautmischung anzusäen (Anteil Blumen 30 %, Anteil Gräser 70 %, z.B. die Saatgutmischung Nr. 3 der Fa. Rieger-Hofmann, Blaufelden-Raboldshausen, Produktionsraum 7, Herkunftsgebiet 11, oder gleichwertig).

3.6 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen (siehe Planeintrag). Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

3.7 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im zeichnerischen Teil werden Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.

4. HINWEISE

4.1 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.

4.2 Grundwasserschutz

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

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWS zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

4.3 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.

4.4 Beseitigung von Niederschlagswasser/Versickerung

Es wird empfohlen, die Stellplatzflächen komplett mit Rasengittersteinen zu befestigen, welche eine maximale Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten (Abflussbeiwert der Gittersteine $\gamma = 0,15 - 0,25$). Durch die Befestigung der Fahrgassen mit fugenoffenem Pflaster, Sicker-/Ökopflaster oder ebenfalls mit Rasengittersteinen kann die Versickerung auf dem Parkplatz weiter optimiert werden.

Das Gefälle des Parkplatzes ist so gering wie möglich halten (< 5 %, maximal 6 %-7 %).

Die Frostschutz- und Tragschicht unter der Splitt-Bettung der Rasengittersteine muss absolut frostsicher, wasserdurchlässig und strukturstabil sein, was z. B. von einem zertifizierten Schotter-/Splittgemisch 2/45

erfüllt wird. Durch den Einbau eines feinkornfreien Schotter-/Splittgemisches werden sowohl ein hohes Retentionsvolumen als auch optimale Sickerverhältnisse in der Tragschicht geschaffen (zusätzliche Nutzung der Tragschicht im Sinne einer großen „Flächen-Rigole“).

Die Verdichtung des Erdplanums sollte nur so stark wie mindestens notwendig erfolgen, um die hohe Sickerfähigkeit der gewachsenen Muschelkalk-Verwitterungsböden nicht zu stark zu beeinträchtigen. Die ca. 0,8 m starken Deckschichten, welche auch lehmig-erdige Kornanteile besitzen, sollten in einer Restmächtigkeit erhalten bleiben, um eine gewisse Filterwirkung in der ungesättigten Zone zu gewährleisten.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die Maßnahmen sind eng mit der Unteren Wasserbehörde bzw. dem LRA Freudstadt (Dezernat III) abzustimmen.

4.5 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.

4.6 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Trochitenkalk-Formation und des Mittleren Muschelkalks.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum

Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen 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.

4.8 Schallimmissionsprognose

Die Schallimmissionsprognose Nr. 4875 (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen) vom 15.07.2021 wird den Bebauungsplan-Unterlagen beigelegt und ist damit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die zugrunde gelegte Annahme, dass nachts auf der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Parkplatzfläche kein Betrieb erfolgt, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zwingend zu berücksichtigen.

Sofern von den Emissionsansätzen in der Schallimmissionsprognose wesentlich abgewichen wird, ist ein aktualisiertes Lärmgutachten vorzulegen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 09.12.2021

Bearbeiter:

Thomas Grözinger



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

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

Ausgefertigt Gemeinde Schopfloch, den

.....

Klaas Klaassen (Bürgermeister)