Gemeinde Schopfloch
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Oberes Täle“

(Schuppengebiet)

Regelverfahren

in Schopfloch - Oberiflingen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Fassung vom 02.02.2023

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 08.10.2022 (BGBI. I S. 1726) m.W.v. 13.10.2022
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBI. S. 357), zuletzt geändert durch Verordnung v. 21.12.2021 (GBI. 2022 S. 1) m.W.v. 08.01.2022
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.12.2020 (GBI. S. 1095, 1098)

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.

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 ist im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

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

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 9 BauGB wird der Bebauungsplanbereich als ‚Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Landwirtschaft/besondere Zweckbestimmung: Gebäude zur Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Geräte, Maschinen und Produkte, sowie zur Lagerung der Land- und Forstwirtschaft dienenden Materialien und Gegenständen ausgewiesen.

Die Eigentümer bzw. die Nutzer der Schuppen müssen im Außenbereich land- oder forstwirtschaftliche Flächen besitzen, pflegen oder bewirtschaften. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Außerhalb der Schuppen darf lediglich ordentlich gestapeltes Brennholz gelagert werden.

Nicht zulässig sind:

jegliche andere Nutzung der Schuppen und Grundstücke, insbesondere

1. das Abstellen von PKW und von Campingwagen aller Art,
2. die Nutzung als Werkstatt,
3. Aufenthaltsräume bzw. Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen,
4. Feuerstätten,
5. Spielzeug und Grillstellen,
6. Ställe und Futtersilos,
7. Außenlagerflächen (ausgenommen Brennholzstapel),
8. Stellplätze,
9. sowie die Lagerung wassergefährdender Stoffe.

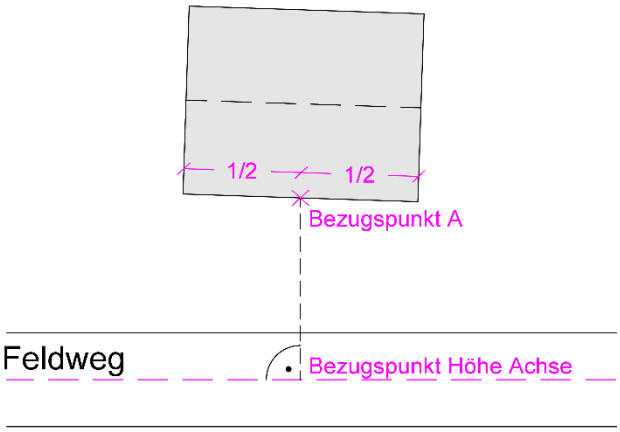
Die Umnutzung der Gebäude für nichtlandwirtschaftliche oder nichtforstwirtschaftliche Zwecke ist unzulässig.

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 maximale Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen wird entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Dachaußenhaut mit der Außenwand im Bezugspunkt A. Die maximale Firsthöhe wird gemessen an der Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Als Bezugspunkt gilt die Höhe des erschließenden Feldweges (Wegachse) in Gebäudemitte.



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. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder 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)

Abweichende Bauweise (a)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Schuppen in Firstrichtung gemessen darf max. 10 m betragen. Die Breite wird ebenfalls auf 10 m begrenzt.

Baugrenzen sind entsprechend den Eintragungen im Lageplan festgesetzt.

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zu errichten.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

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

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig, auch wenn sie dem Nutzungszweck, den in dem Baugebiet gelegenen Grundstücken oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen würden.

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Das auf den einzelnen Parzellen anfallende Oberflächenwasser 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 ATV-DVWK-A 138 zu erfolgen. Der Dimensionierung ist eine Niederschlagshäufigkeit von 5 Jahren zugrunde zu legen.

Bei der Planung sind zu berücksichtigen:

- Der Abstand der Versickerungsmulden (Oberkante Mulde) von den Schuppen sollte mindestens 1,0 m betragen. Die Versickerung muss in der Nähe des Schuppens erfolgen.
- Das Überlaufen der Mulde muss breitflächig erfolgen.
- Bei der Ausführung der Mulde ist eventuell anfallendes Oberflächen- und Hangwasser zu berücksichtigen.

Die Erdmulden für die Versickerung müssen eine Tiefe von ca. 30 cm aufweisen. Die Mulde ist mit einer mind. 30 cm starken Mutterbodenschicht auszukleiden. Eine unterirdische Versickerung ist nicht zulässig.

Es wird auf das beiliegende Boden- und Versickerungsgutachten verwiesen.

Dem Baugesuch sind die Dimensionierung der Versickerung und aussagekräftige Pläne (Lageplan, Schnitte) beizufügen.

8. 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 notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, zulässig. Zum Erhalt der ökologischen Funktionalität in der Raumschaft ist auf nicht zwingend notwendige Gehölzrodungen zu verzichten.

8.1 Beleuchtung

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren, müssen Beleuchtungsanlagen folgende Vorschriften einhalten:

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 Abschaltungsvorrichtungen 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 Leuchtengehäusen, 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. Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,

k. Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

9. 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 hochstämmige Obstbäume

(Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 12-14 cm)

Cornus mas	Kornelkirsche	*Sorbus aria*	Echte Mehlbeere
Prunus avium	Vogel-Kirsche	*Sorbus torminalis*	Elsbeere
Malus silvestris	Holzapfel		

sowie alle ortsüblichen und bewährten Arten und Sorten des Streuobstbaus als hochstämmige Obstbäume (Qualität: Hochstamm, 2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8-10 cm) gemäß der Sortenliste aus der Broschüre „Tipps für den erfolgreichen Streuobstbau“,
Landratsamt Freudenstadt, Stand: Februar 2018 oder aktueller

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 untere Denkmalschutzbehörde (Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten) 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. 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. Bauantragsverfahren

Aufgrund der Entwässerung über Sickermulden, ist im Zuge des Bauantragsverfahrens das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu beteiligen.

Aufgestellt:

Schopfloch, den 24.06.2021

Geändert:

Schopfloch, den 21.07.2022

Schopfloch, den 02.02.2023

Bearbeiter:

Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten
Verbandsbauamt
Hauptstraße 18
72280 Dornstetten

Anerkannt und ausgefertigt:

Schopfloch, den 02.02.2023

……..
Thomas Staubitzer, Bürgermeister