

STADT SCHOPFHEIM ORTSTEIL RAITBACH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „GÄRTNERHOF RAITBACH“

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS gem. § 12 BauGB

MIT ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
IM PARALLELVERFAHREN gem. § 8(3) BauGB

Vorentwurf

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem.
§ 3 (1) BauGB und zur Voranhörung der Behörden
sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB in Verbindung mit
§ 2(4) BauGB (Detailierungsgrad der Umweltbelange)

INHALTSÜBERSICHT:

A VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

B SATZUNG MIT ANLAGEN

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets

C BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziele der Planung
2. Verfahren
3. Plangebiet und Flächennutzungsplanänderung
4. Auswirkungen der Planung
 - 4.1 Nutzung und Bebauung
 - 4.2 Erschließung
 - 4.3 Freiraum und Umwelt
5. Realisierung und Kosten

D FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- II. Örtliche Bauvorschriften
- III. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen

E PLANTEIL

- | | | |
|--------------------------------------|-------------|-------|
| - Übersichtslageplan des Plangebiets | M 1 : 2.000 | Bl. 1 |
| - Lageplan zum Bebauungsplan | M 1 : 1.000 | Bl. 2 |
| - Gestaltungsplan | M 1 : 1.000 | Bl. 3 |

F ANLAGEN

Anlage 1: Konzept und Beschreibung des Vorhabens

Anlage 2: Entwurf Umweltbericht, Büro ProECO, Wehr vom 07.08.2019

Anlage 3: Schemaskizzen zum Bauvorhaben vom Büro Nübold Architekten, Karlsruhe, Stand 07.08.2019

STADT SCHOPFHEIM ORTSTEIL RAITBACH
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„GÄRTNERHOF RAITBACH“
Mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

Planfertigung: Karlsruhe, den 27.01.2020	Nübold Architekten GmbH Fiduciastraße 8, 76227 Karlsruhe Tel. 0721-60299100 E-Mail : info@nuebold.de
Aufstellungsbeschluss am 27.01.2020 veröffentlicht am2020	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB Beschluss am2020 öffentliche Bekanntmachung am2020 Durchführung vom2020 bis2020 einschließlich	
Frühzeitige Beteiligung Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Scoping gem. § 4(1) i.V. mit § 2(4) BauGB Benachrichtigung am2020 Durchführung bis2020 einschließlich	
Beschluss über Anregungen am2020	
Öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB Beschluss am2020 öffentliche Bekanntmachung am . . .2020 Durchführung vom2019 bis2019 einschließlich	
Beteiligung Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB Beschluss am2020 Benachrichtigung am2020 Durchführung bis2020 einschließlich	
Beschluss über Anregungen am2020	
Satzungsbeschluss am2020	
Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Schopfheim übereinstimmen. Schopfheim, den2020 <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> (Dirk Harscher) Bürgermeister (Siegel) </div>	
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung am2020 Schopfheim, den2020 <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> (Dirk Harscher) Bürgermeister (Siegel) </div>	
Vermerke:	

SATZUNG

der Stadt SCHOPFHEIM im Ortsteil RAITBACH über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „**GÄRTNERHOF RAITBACH**“

Mit Änderung des Flächennutzungsplans
im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Schopfheim hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "GÄRTNERHOF RAITBACH" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften:

1. Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808) m. W. v. 29.07.2017 – BauGB.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) m. W. v. 13.05.2017 -- BauN-VO.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 / S.58) i.d.F. d. Art. 2 Nr. 1 G v. 22.07.2011/1509 m.W.v. 30.07.2011(BGBl. 1509) -- PlanZV 2011.
4. Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) -- BNatschG.
5. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017 -- LBO.
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017, Stand 01.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 29.07.2017 (GBl. S. 555) -- GemO BW.

am2020 als Satzung beschlossen.

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „GÄRTNERHOF RAITBACH“ ist der Lageplan (Bl. 2) vom 27.01.2020 maßgebend.

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

(1) Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

- | | | |
|-------------------------------------------|-----------|----------------|
| 1. Lageplan - zeichnerische Festsetzungen | (Bl. 2) | vom 27.01.2020 |
| 2. Textliche Festsetzungen | (Ziff. I) | vom 27.01.2020 |

(2) Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

- | | | |
|------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Gemeinsamer zeichnerischer Teil | (Bl. 2) | vom 27.01.2020 |
| 2. Örtliche Bauvorschriften | (Ziff. II) | vom 27.01.2020 |

(3) Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

(Ziff. III)	vom 27.01.2020
-------------	----------------

(4) Anlage zur Satzung

- Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets vom 07.08.2019

Beigefügt sind:

- Begründung zum Bebauungsplan vom 27.01.2020
- Verfahrensübersicht vom 27.01.2020
- Umweltbericht Büro ProECO, Wehr vom 07.08.2019
- Bauvorhaben Herr Achim Hacken vom Büro Nübold Architekten GmbH
Karlsruhe vom 27.01.2020

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „GÄRTNERHOF RAITBACH“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Schopfheim übereinstimmen.

Schopfheim, den2020

(Dirk Harscher)
Bürgermeister

Siegel der Gemeinde

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am2020

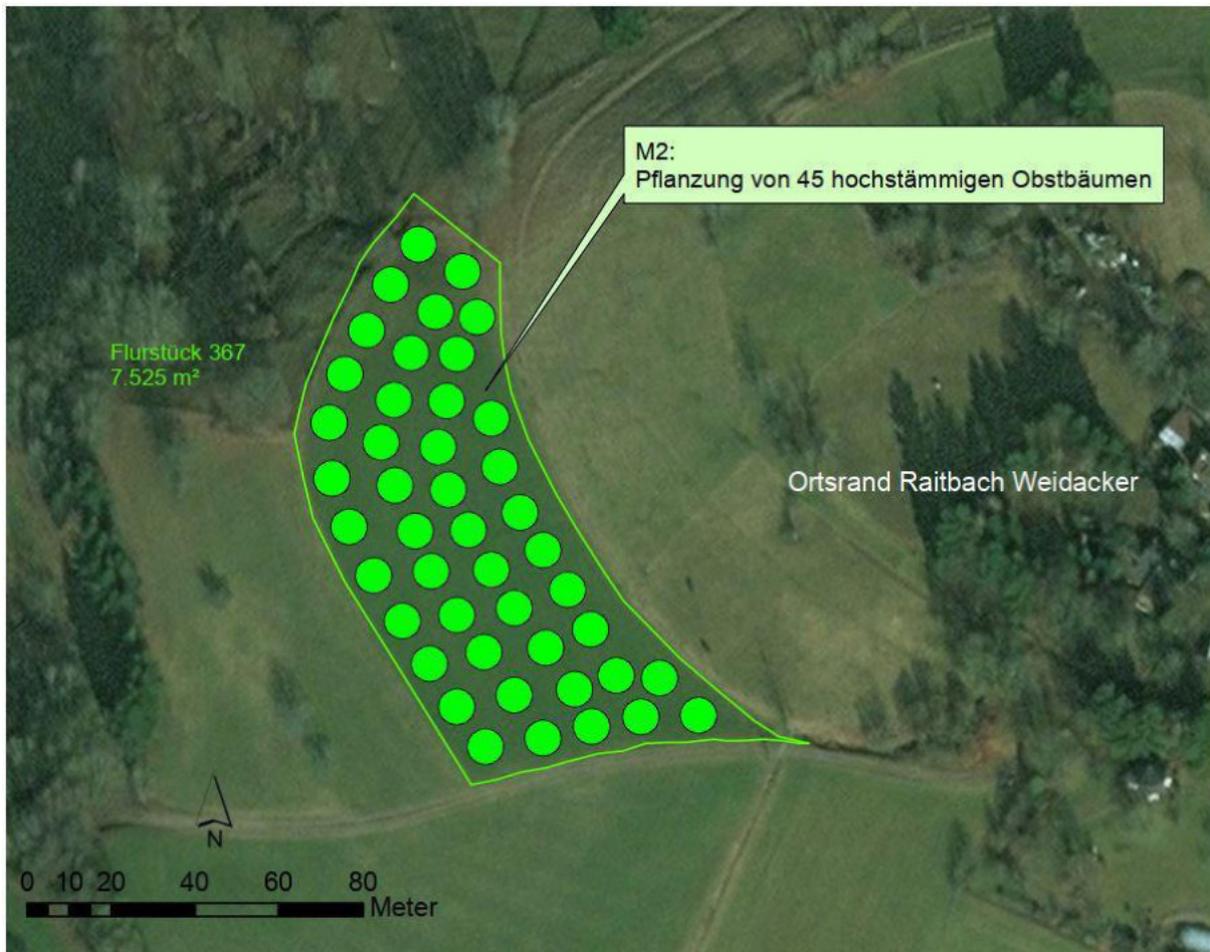
Schopfheim, den2020

(Dirk Harscher)
Bürgermeister

Siegel der Gemeinde

Anlage zur Satzung

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gem. § 1a (3) BauGB



proECO Umweltplanung GmbH
Heinrich-Heine-Str. 3A
79664 Wehr
Tel.: 07761 913 729

BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) i.V. mit § 2a BauGB

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Herr Achim Hacken (Artifex GmbH), Raitbach 2 in 79650 Schopfheim möchte auf den Flurstücken 547/1 und 549 Gemarkung Raitbach das Konzept eines Gärtnerhofes verwirklichen. Hierbei handelt es sich um den Umbau eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens in einen ökologisch bewirtschafteten Hoforganismus. Es geht darum, die kleinteiligen Flächen durch eine bewusste ökologische Landwirtschaft und Landschaftspflege zu erhalten. So gelingt es, dass Menschen, Tiere, Kulturpflanzungen und Naturräume als sinnstiftende Einheit erlebt werden. Die landwirtschaftliche und gärtnerische Produktion bildet die Grundlage der Selbstvermarktung und Selbstversorgung mit gesunden Lebensmitteln. In dieses lebendige Umfeld wird ein Mehrgenerationenprojekt, Agrartourismus, künstlerisches sowie pädagogisches Arbeiten, therapeutische Begleitung und eine Vielzahl von Angeboten wie z.B. Kurse, Workshops, Wanderungen usw. eingebettet. So öffnet sich der „GÄRTNERHOF“ als ein Entwicklungsraum für Menschen mit dem Bedürfnis nach Lernerfahrung, Auszeit, Urlaub, Sinnfindung und als Inspiration für die eigene Lebensgestaltung.

Die Stadt Schopfheim unterstützt das Vorhaben. Das touristische Angebot wird ergänzt, beeinträchtigte Naturräume wieder reaktiviert und Wohnraum geschaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

2. VERFAHREN

Das Vorhaben ist nicht privilegiert, zur Realisierung ist die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Umweltbericht in einem 2-stufigen Verfahren erforderlich.

Beschluss über den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplans

Der Vorhabenträger hat gem. §12(2) BauGB mit Schreiben vom2019 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Der Ortschaftsratsrat hat, nach Erörterung des Konzeptes und des Vorentwurfs zum Bebauungsplan, am 14.01.2020 in öffentlicher Sitzung die Empfehlungsbeschlüsse gefasst, dem Antrag zuzustimmen und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen mit punktueller Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Der Gemeinderat ist nach Erörterung der Planung den Empfehlungen des Ortschaftsrats Raitbach in öffentlicher Sitzung am 27.01.2020 gefolgt und hat dem Antrag des Vorhabenträgers zugestimmt und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gärtnerhof Raitbach“ gem. § 2(1) BauGB i.V. mit § 12 BauGB beschlossen sowie den Empfehlungsbeschluss an den Gemeinsamen Ausschuss der VVG Schopfheim-Maulburg-Hausen-Hasel zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB gefasst.

Beschluss zur Voranhörung des Bebauungsplans

In gleicher Sitzung des Gemeinderats am 27.01.2020 wurde nach Erörterung der Planungen zum Bebauungsplan „Gärtnerhof Raitbach“ und zur punktuellen Änderung des FNP auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB (Voranhörung) i.V. mit § 2(4) BauGB (Detaillierungsgrad der Umweltbelange) beschlossen und der Empfehlungsbeschluss an der Gemeinsamen Ausschuss der VVG gefasst für die punktuelle Änderung des FNP die Voranhörung durchzuführen .

Änderungsbeschluss und Beschluss zur Voranhörung der punktuellen Flächennutzungsplanänderung

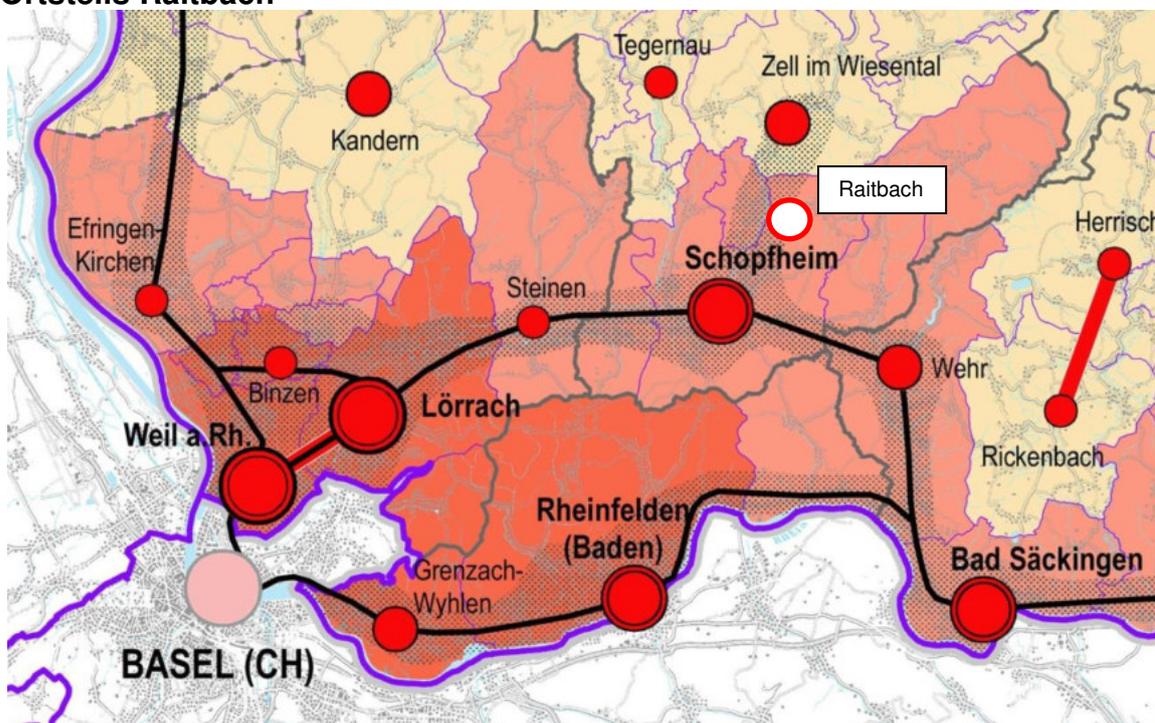
Der Gemeinsame Ausschuss der VVG Schopfheim hat in öffentlicher Sitzung am2020 nach der Erörterung der Planung den Entwurf zur punktuellen Änderung des FNP gebilligt, die Änderung des FNP sowie die Durchführung der Voranhörung gem. § 3(1) BauGB und § 4(1) BauGB beschlossen.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, ALTERNATIVENPRÜFUNG, FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG UND PLANGEBIET

Regionalplan

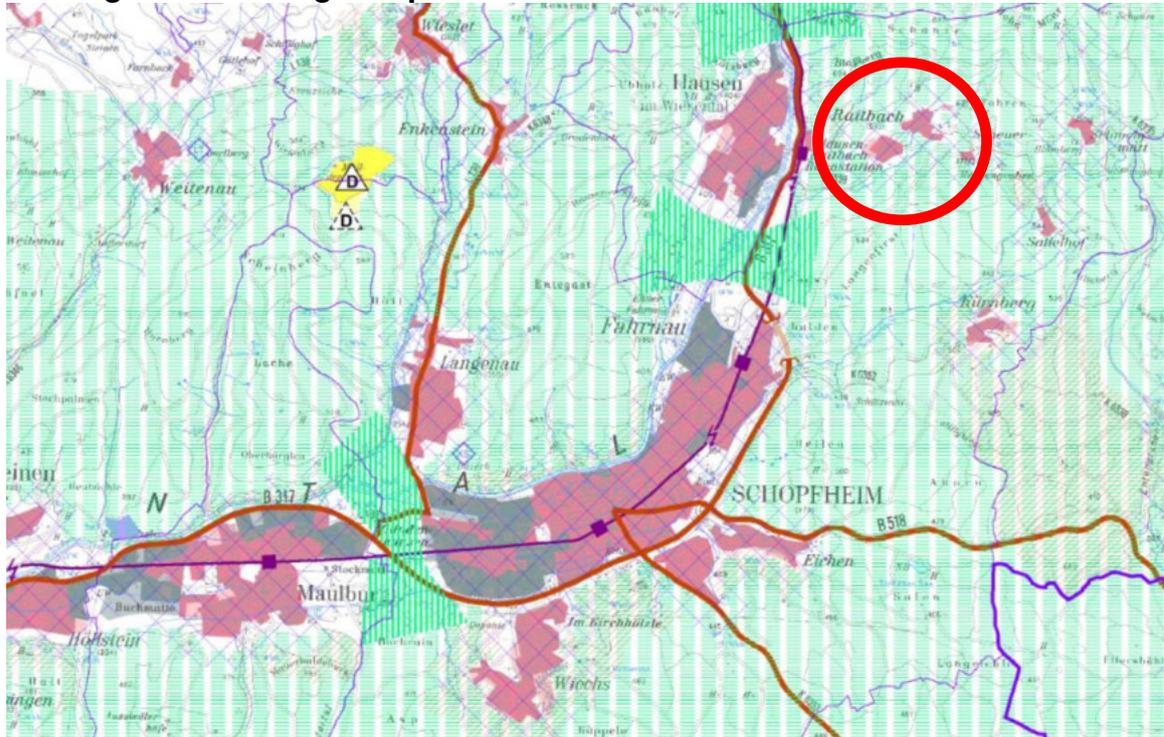
Der Ortsteil Raitbach liegt am Rande der Entwicklungsachse Schopfheim-Zell in der Randzone des Verdichtungsbereichs und ist dem Mittelzentrum Schopfheim zugeordnet.

Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans mit Kennzeichnung des Ortsteils Raitbach

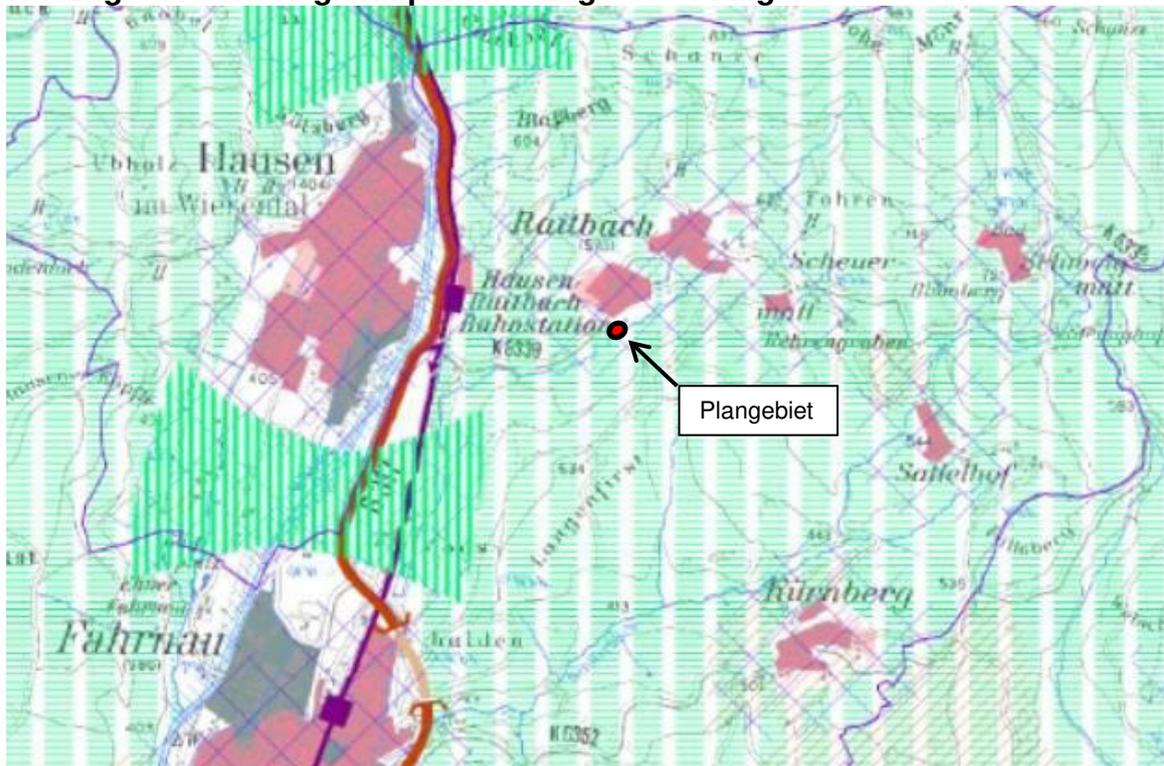


Nachfolgend dargestellt sind Auszüge aus dem Regionalplan – Raumnutzungskarte West Landkreis Lörrach. Der ausgewiesene Regionale Grünzug wird durch das Plangebiet zwar am Rande tangiert, die mit der Ausweisung des Grünzugs verbundenen Ziele und seine Funktion werden durch die geplante, überwiegend landwirtschaftliche Nutzung aber nicht beeinträchtigt.

Auszug aus dem Regionalplan



Auszug aus dem Regionalplan mit Lage des Plangebiets



Alternativenprüfung

Bei der Suche nach einem geeigneten Standort in der Region für den geplanten Gärtnerhof hat sich der Vorhabenträger bewusst für Raitbach entschieden, da hier alle Rahmenbedingungen erfüllt werden konnten. Insbesondere die zum Hof gehörenden Weideflächen um das landwirtschaftlich Anwesen und die Möglichkeit der langfristigen Pacht der angrenzenden Flächen waren hier ausschlaggebend. Das Besondere an diesem Standort ist die Entwicklung des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens zu einem Gärtnerhof mit angegliedertem Erfahrungsort für Natur und Inspiration.

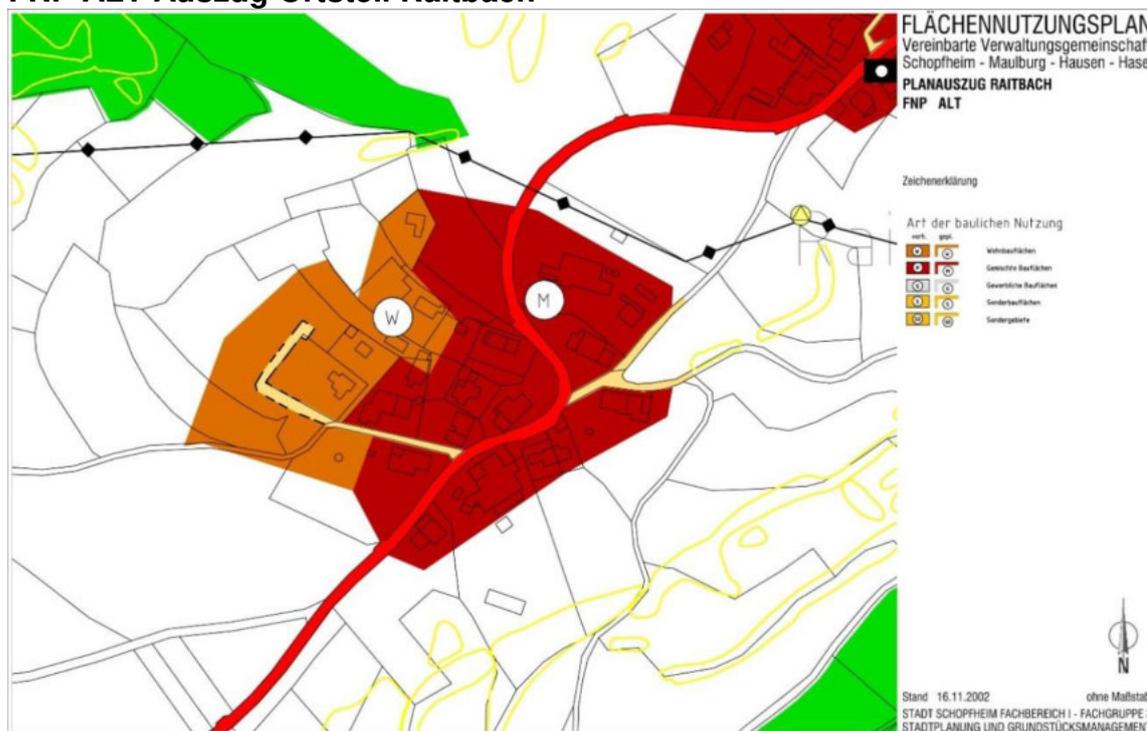
Ziel der Stadt Schopfheim ist es, Brachflächen zu reaktivieren, insbesondere im landwirtschaftlichen Bereich und das vorhandene touristische Angebot zu ergänzen sowie die bisher beeinträchtigten Naturräume wieder zu reaktivieren. Diese öffentlichen Belange liegen der Planung zu Grunde.

Änderung des Flächennutzungsplanes

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim ist der Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche (M) und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Wesentliche Teile des Planbereichs sind dem Außenbereich zuzuordnen. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich.

Das Plangebiet ist im Änderungsentwurf zum Flächennutzungsplan als bestehende, **gemischte Baufläche (M) gem. § 1, (1) Nr.2 BauNVO** und als **Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO**, sowie als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt. Analog dazu ist im Bebauungsplan ein **Dorfgebiet (MD) gem. § 1 (2) Nr.5 BauNVO** und **Sondergebiete (SO1- SO4) „Gärtnerhof Raitbach“ gem. § 1 (2) Nr.11 BauNVO** festgesetzt.

FNP ALT Auszug Ortsteil Raitbach

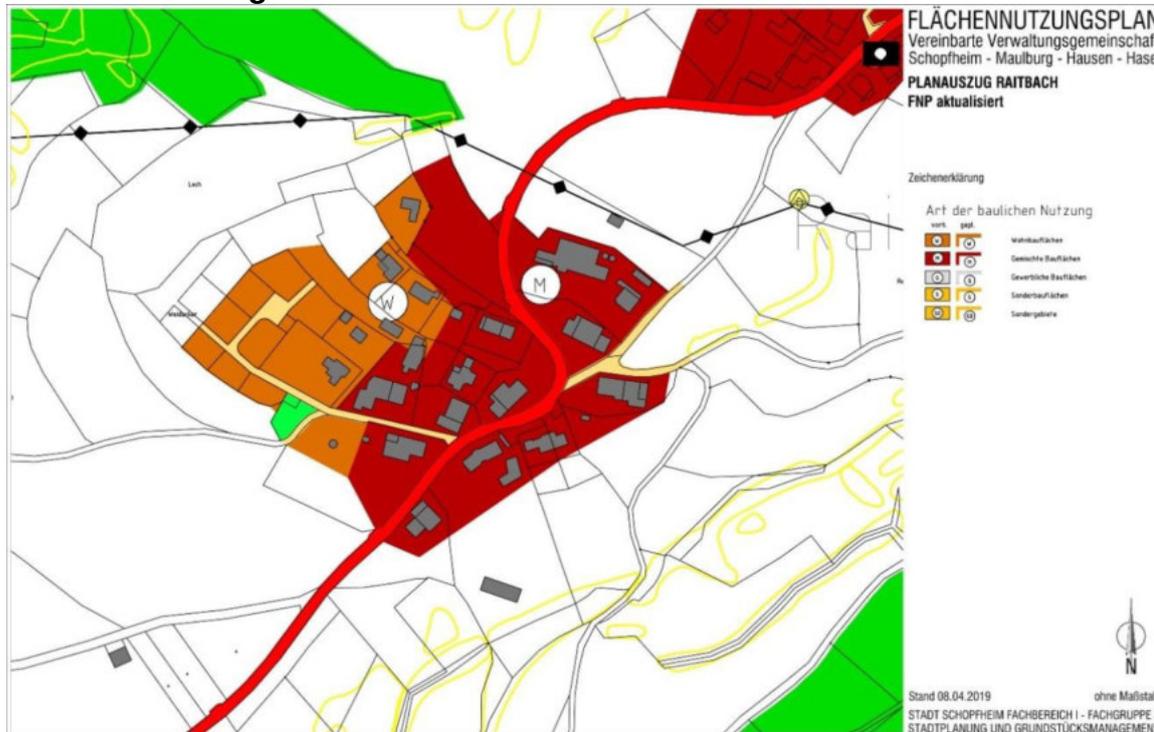


Plangrundlage Stadt Schopfheim

Darstellungen ohne Maßstab

Nachfolgenden dargestellt sind der aktualisierte, derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP ALT aktualisiert, aufgrund rechtskräftiger bzw. geplanter Bebauungspläne) und der Änderungsentwurf (FNP NEU) jeweils mit neuer, ergänzter Plangrundlage.

FNP ALT Auszug Ortsteil Raitbach aktualisiert



Plangrundlage Stadt Schopfheim

Darstellungen ohne Maßstab

FNP NEU Auszug Ortsteil Raitbach



Plangrundlage Stadt Schopfheim

Darstellungen ohne Maßstab

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Raitbach. Der Nordteil des Planungsbereiches ist als dörfliches Mischgebiet und der Talbereich als Außenbereich im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,61 ha. Erschlossen wird der Bereich von der Kreisstraße K6939 und von Westen über einen Weg mit eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf dem Flurstück 548. Topografisch handelt es sich bei dem Plangebiet um einen zum Krebsbach abfallenden Hang, mit mehreren Biotopen, der durch den Krebsbach durchflossen wird. Der im unteren Hanggebiet vorhandene Stall soll wieder genutzt werden. Durch die ehemals intensive landwirtschaftliche Nutzung wurden die auf dem Grundstück vorhandenen, wertvollen Naturräume, insbesondere die Uferbereiche des Krebsbaches, beeinträchtigt.

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 NUTZUNG UND BEBAUUNG

Nutzung

Entstehen soll ein Erfahrungsort für Natur und Inspiration. Die geplanten 6 Bauwagen und 5 Baumhäuser stellen die Beherbergungsstätten für den naturnahen Tourismus dar. In den Jurten sind Räume für Kurse und Vorträge.

Das Plangebiet ist als **Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO** und als **sonstiges Sondergebiet (SO 1- SO 4) gem. § 11 BauNVO im Bebauungsplan** festgesetzt.

Nutzungskonflikte mit der Umgebung sind nicht zu erwarten, die Neugestaltung des Gärtnerhofes bewirkt insgesamt eine Verbesserung in sämtlichen Schutzgütern. In den Sondergebieten des Bebauungsplans „**Gärtnerhof Raitbach**“ soll eine naturnahe touristische Nutzung zulässig sein.

Gliederung des Plangebiets

Der Bebauungsplan gliedert sich in mehrere Bereiche:

MD	Wohngebäude mit Parkplatz und Nebenanlagen
SO 1	Bauwagen, Parkplatz und Stallgebäude,
SO 2 und SO 3	Jurten, alternativ autarke Bauwagen
SO 4	Baumhäuser

Die Sondergebiete SO1 – SO4 sind eingebettet in landwirtschaftliche Nutzflächen mit Garten-, Grünland- und Weideflächen. Des Weiteren sind Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft mit den bestehenden Biotopen, die erhalten und weiterentwickelt werden, festgesetzt.

Bebauung / Gestaltung / Dichte / Flächenbilanz

Geplant sind im einzelnen folgende Gebäude und Anlagen:

- Im MD sind Wohngebäude (teilweise bestehend) und Stellplätze vorgesehen.

In den Sondergebieten SO1 bis SO4

- Im SO1 sind 6 Bauwagen mit je ca. 36 m² Grundfläche mit festen Anschlüssen an die Ver- und Entsorgungsnetze geplant, das vorhandene Stallgebäude wird neu aufgebaut mit ca. 240 m² und eine Parkierungsfläche mit ca. 275 m²
- IM SO2 und SO3 sollen 8 autarke Jurten mit je ca. 50 m², die ohne Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung auskommen (Komposttoilette, Wassertank, Photo-

voltaik) aufgestellt werden und / oder alternativ dazu autarke Bauwagen mit je 36 m²

- Im SO4 sind 5 Baumhäuser mit je ca. 25 m², die ohne Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung auskommen (Komposttoilette, Wassertank, Photovoltaik) vorgesehen.

Für die Sondergebiete (SO1 bis SO4), die flächenmäßig relativ klein sind, wird auf die Vorgabe einer Grundflächenzahl (GRZ) oder einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet und stattdessen die max. überbaubare Flächen für die einzelnen Gebäude und Anlagen in absoluten Zahlenwerten im Lageplan festgesetzt. Das Gleiche gilt auch für die Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen.

Siehe Skizzen vom Architekturbüro Nübold, Karlsruhe in der Anlage 1 zum Bebauungsplan:

- Bauwagen
- Baumhäuser
- Jurten

Bebauungsplan - Entwurf zur Voranhörung

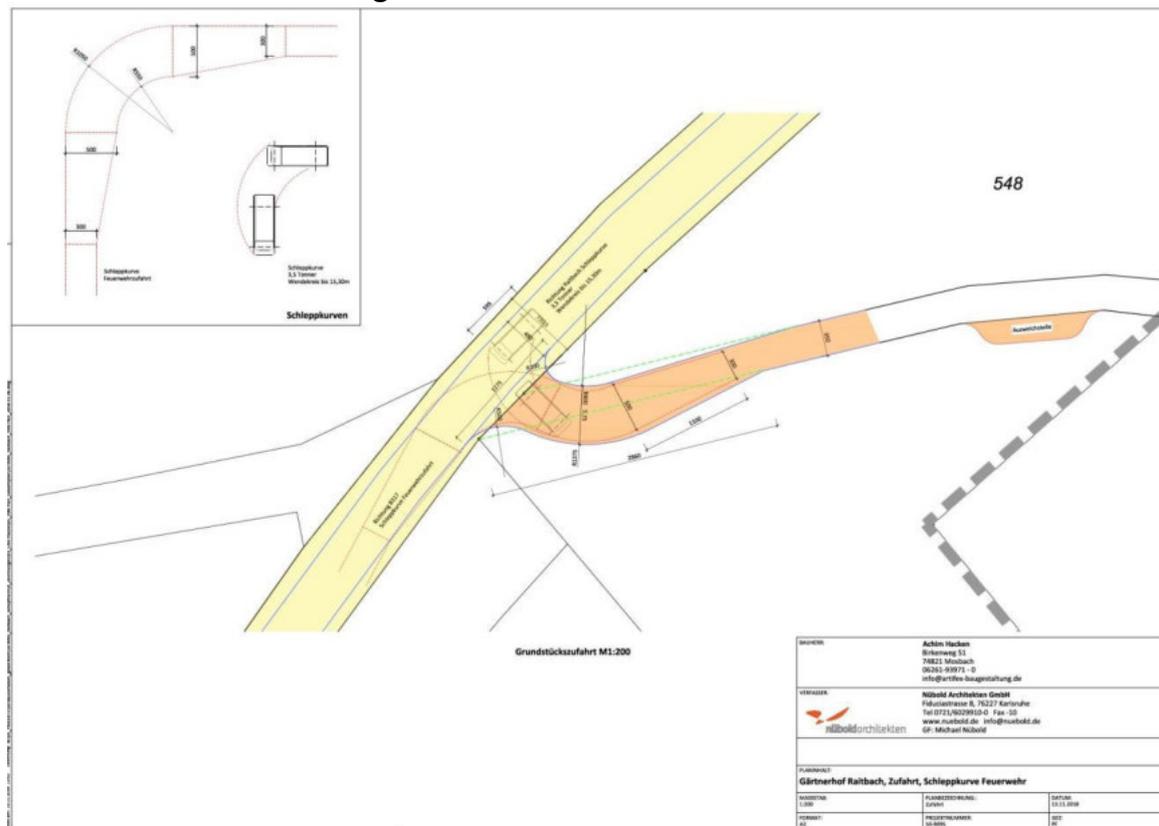


Plandarstellung Büro Nübold

Flächenbilanz

Bestehende Dorfgebietsfläche:	ca. 0,26 ha
Sondergebiete (SO 1- SO 4) für Gebäude und Nebenanlagen, einschl. Verkehrsflächen:	ca. 0,29 ha
Grünland- und Weideflächen:	ca. 0,97 ha
Flächen für den Naturschutz:	ca. 0,08 ha
Gesamtfläche:	ca. 1,60 ha

Ausbau der Einmündung mit Ausweichbucht



Stellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze und die Stellplätze für Besucher sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Im Zusammenhang mit der Touristischen Nutzung sind 10 Stellplätze geplant.

Einfriedungen

Zur Sicherung des Geländes sind partiell Einfriedungen in Form von Hecken und Weidezäunen vorgesehen.

Ver- und Entsorgung - Abwasser und Oberflächenwasser

Die Anschlüsse an die vorhandenen Netze sind möglich. Das Schmutzwasser wird auf dem Gelände gesammelt und dann mittels einer Hebeanlage über eine Druckleitung an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Vorgesehen ist die offene Ableitung des Dachflächenwassers über ein Grabensystem, das an den bestehenden Bachlauf angeschlossen werden kann. Dabei wird eine Retention der Oberflächenwasser sowie eine naturnahe Versickerung in flachen Mulden geplant.

Alternativ können auch Retentionszisternen für das Regenwasser errichtet und eventuell auch für den Brandschutz (Löschtank), falls erforderlich, vorgesehen werden.

Altlasten

Sämtliche vom Vorbesitzer hinterlassenen Altlasten sind während des ersten Bauabschnittes entsorgt worden.

Das Aushubmaterial ist unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu betrachten, bei einer vorgesehenen Wiederverwendung sind die Vorgaben der VwV-Boden zu beachten.

4.3 FREIRAUM UND UMWELT

Die erforderlichen Untersuchungen der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Mensch, Umwelt, Natur- und Landschaft erfolgen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans. Neben den Aspekten des Naturschutzes wird der Bebauungsplan im Hinblick auf die Gesundheit des Menschen, das kulturelle Erbe, den sachgerechten Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie den Aspekten der erneuerbaren Energien und der effizienten Nutzung von Energie abgeprüft. Die Unterlagen wurden durch das Büro ProECO, Wehr erstellt. Die bisherigen Ergebnisse wurden im Umweltbericht zusammengefasst und sind als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt. Für den Flächennutzungsplan wird kein eigenständiger Bericht erstellt, da die Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens detaillierter sind (Abschichtung).

Situation Plangebiet

Das Plangebiet wurde ursprünglich landwirtschaftlich, als Teil eines Betriebes mit Milchviehbestand genutzt. Die auf dem Grundstück vorhandenen, wertvollen Naturräume wurden durch diese intensive Nutzung beeinträchtigt. Insbesondere wurden entlang des Ufers des Krebsbaches Veränderungen vorgenommen. Diese Naturräume und die im Plangebiet vorhandenen Biotop, sollen deshalb nicht nur erhalten sondern auch weiterentwickelt werden. Die beabsichtigten Nutzungen sollen verträglich eingebunden werden. Bei den Untersuchungen zur Erstellung des Umweltberichts wurden für die betroffenen Tiergruppen eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt (s. Umweltbericht Anlage zum Bebauungsplan).

Ergebnisse aus der Scopingphase

Das Scoping für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gärtnerhof Raitbach“ ergab, dass Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Grundwasser sowie Landschaftsbild / Erholung nicht zu erwarten sind.

Es wurden mehrere Behördentermine zusammen mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten und der unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben bezüglich der Schutzbelange als nicht sehr schwierig eingestuft wurde.

Eingriffe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beläuft sich auf ca. 1,61 ha. Davon werden aber nur ca. 0,55 ha für bauliche Anlagen, einschließlich der bereits bebauten Bereiche genutzt (s. Flächenbilanz).

Als Konfliktschwerpunkte festgestellt:

Die Umweltprüfung des Büros proECO, Wehr, ergab, dass die Neugestaltung des Gärtnerhofes eine Verbesserung in sämtlichen Schutzgütern bewirkt.

Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden im Plangebiet festgesetzt:

- Die Nasswiesen sind 2x im Jahr zu mähen.
- Die Jurten sind aufzuständern, sodass ein Großteil der Fläche weiterhin als Grasstandort dienen kann.
- Verwendung von insekten- und fledermausschonenden Leuchtmitteln
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Fußwegen und PKW Stellplätzen.
- Das nördliche Ufer des Krebsbaches wird durch Rücknahme von Auffüllungen aufgeweitet und naturnah gestaltet.

Artenschutzrechtliche Vorgaben

- Zur Konfliktvermeidung- und Minimierung müssen die Gestaltungsmaßnahmen in der Aktivitätsphase der Reptilien durchgeführt werden.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- Es sind für den Artenschutz keine Ausgleichsmaßnahmen und auch keine vorgezogenen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig.

Kompensation

Als Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

- M1: Neuanlage von 40 lfm Trockenmauer
- M2: Pflanzung von 45 Stk. Hochstamm- Obstbäumen auf einer Fläche außer halb des Plangebiets (s. Anlage zur Satzung).

Ergebnis

Im Umweltbericht werden sowohl die positiven als auch die negativen Auswirkungen der Neugestaltung des „Gärtnerhofes“ dargestellt, bewertet und bilanziert.

Die zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe notwendigen Maßnahmen sind als grünplanerische Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben.

Bei der Bilanzierung der Flächen innerhalb des Plangebietes für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wurde für die heutigen Biotoptypen im B-Planbereich ein Bestandswert von 203.944 Ökopunkten ermittelt. Nach der Gestaltung des Geländes ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 60.950 ÖP. Dieser wird durch die B-Plan interne Ausgleichsmaßnahme M1 „Trockenmauer“ und die externe Ausgleichsmaßnahme M2 „Baumpflanzungen“ auf Flurstück 367, Gemarkung Raitbach erfüllt.

Die Eingriffe werden einerseits im BPlan-Bereich (M1 Trockenmauer) und andererseits mit externen Ausgleichsmaßnahmen (M2 Obstbaumpflanzung s. Anlage zur Satzung) vollständig ausgeglichen.

5. REALISIERUNG UND KOSTEN

Die Stadt Schopfheim und die VVG Schopfheim/Maulburg/Hausen/Hasel haben keine Aufwendungen, die Kosten für Planung und Realisierung übernimmt der Vorhabenträger.

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist, zur Sicherung der Planung, ein städtebaulicher Vertrag vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Es ist beabsichtigt unmittelbar nach Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung und der Rechtskraft des Bebauungsplans die baulichen Maßnahmen sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.

Aufgestellt: Karlsruhe, den 27.01.2020

Büro Nübold Architekten GmbH
Dipl. Ing. (FH) Michael Nübold

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

DER

STADT SCHOPFHEIM

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„GÄRTNERHOF RAITBACH“

IM ORTSTEIL RAITBACH

MIT ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM PARALLELVORFAHREN

für den Bereich der Grundstücke:

Flst.-Nr. 547/1

Flst.-Nr. 549

Flst.-Nr. 548 (teilweise)

In Ergänzung der Planzeichnungen (Blatt 2) werden nachfolgende Bauvorschriften getroffen:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- II. Örtliche Bauvorschriften
- III. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

gem. § 12(3a) BauGB

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger vertraglich verpflichtet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9(1) Nr. 1

Der Bebauungsplan gliedert sich in mehrere Teilbereiche, für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplane Blatt 2 maßgebend.

Dorfgebiet (MD)

gem. § 5 BauNVO

Im Dörflichen Mischgebiet befinden sich bereits Wohngebäude des Gärtnerhofes.

Es besteht die Möglichkeit das Ensemble zu ergänzen.

Ausgeschlossen sind aufgrund §1(6) Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind gem. §1(6) Nr.2 BauNVO Tankstellen.

Damit sollen Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.

Sondergebiet (SO1)

gem. § 11 BauNVO sonstige Sondergebiete

Für die zeichnerischen Festsetzungen ist der Lageplan Blatt 2 maßgebend.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gästen in Bauwagen.

Zulässig sind im Einzelnen:

- 6 Bauwagen mit ca. 36 m² Grundfläche und max. 4,5 m Gesamthöhe bezogen auf das gewachsene Gelände.
- 10 Parkplätze und Wege
- Der ehemalige Stall als Wirtschaftsgebäude und Stall mit ca. 240 m² Grundfläche
- Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie

Sondergebiete (SO2) und (SO3)

gem. § 11 BauNVO sonstige Sondergebiete

Zulässig sind im Einzelnen:

- Das Errichten von je max. 4 aufgeständerten, autarker Jurten einschließlich ihres Unterbaus für die Durchführung von Seminaren und Vorträgen mit ca. 8 m Durchmesser und ca. 6,0 m Höhe über dem im Mittel gemessenen, natürlich gewachsenen Gelände.
- Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie
- Alternativ oder in Kombination zu den Jurten sind bei gleicher Gesamtanzahl, auch einzelne, autarke Bauwagen zulässig, Abmessungen wie im SO1 beschrieben

Sondergebiete (SO4)

gem. § 11 BauNVO sonstige Sondergebiete

Zulässig sind im Einzelnen:

- Das Aufstellen von 5 autarken Baumhäusern für die Unterbringung von Gästen auf eigenen Stützen, mit je ca. 25 m² Grundfläche. Untere Ebene im Mittel 3m über gewachsenem Gelände, max Höhe ab unterer Ebene 4,50m.
- Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9(1) Nr. 1

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für das dörfliche Mischgebiet erfolgt durch die Eintragung der GRZ und die Angabe der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse im Lageplan nach § 34 BauGB.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für die Sondergebiete erfolgt durch die Vorgabe der maximal überbaubaren Grundflächen sowie die Höhenangaben der baulichen Anlagen in Meter über dem natürlichen Gelände, gem. dem Eintrag im Lageplan (sh. Blatt 2).

3. BAUWEISE, FIRST- UND GEBÄUDERICHTUNG

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Bauweise im Dörflichen Mischgebiet und in den Sondergebieten gem. § 22 (2) BauNVO als **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Die First- / Gebäuderichtung der prägenden Gebäude ist im Lageplan vorgegeben.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

gem. § 9 (1) Nr. 2 , Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sondergebiet gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen und mit der Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze bestimmt (sh. Lageplan Blatt 2).

5. NEBENANLAGEN

gem. § 14 BauNVO

- 5.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahmen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie sich in den landschaftlichen Kontext gestalterisch einfügen.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 1 a (3) BauGB

- 7.1 Vor Inbetriebnahme ist eine Konzeption entsprechend der einschlägigen Richtlinie zum Wiederaufbau und zur anderweitigen Verwendung des Oberbodens zu erstellen. Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dieser als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (siehe a. Ziff. III Hinweise). Der Unterbodenaushub ist, soweit dies aufgrund der Beschaffenheit möglich ist, im Gebiet wieder einzubauen bzw. fachgerecht weiterzuarbeiten. Sollte belasteter Boden zu Tage treten ist dieser gem. den einschlägigen Richtlinien zu entsorgen.
- 7.2 Aufgrund der Gefahr von Schwermetalleintragungen in das Grundwasser sind Metaldächer für die Dacheindeckung nur mit einer Beschichtung zulässig.

- 7.3 Wegeflächen, Stellplätze, Lager- und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden, sofern die Voraussetzungen (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung gegeben sind.
- 7.4 Der Gewässerrandstreifen des Krebsbaches muss in einer Breite von min. 5m erhalten bleiben.
- 7.5 Das anfallende Regenwasser in den Sondergebieten wird nicht abgeleitet, sondern ist an Ort und Stelle zu versickern.
- 7.6 Errichten von 40 lfm Trockenmauern im Hangbereich oberhalb der Bauwagen
- 7.7** Festsetzung der Durchführung einer externen Kompensationsmaßnahme auf dem Grundstück Flst.- Nr. 367 mit ca. 2,5 ha. Die schutzübergreifende Maßnahme (M2 siehe Plan 3 Umweltprüfung) sieht die Pflanzung von 45 Hochstamm Obstbäumen vor.

Artenschutzrechtliche Vorgaben

- 7.8 Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Fußwegen und PKW-Stellplätzen.
- 7.9 Verwendung von umweltfreundlicher Straßenbeleuchtung zur Vermeidung von Lichtverschmutzung.
- 7.10 Erhalt der vorhandenen Gehölze
- 7.11 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse darf die Rodung der vorhandenen Bäume nur in der dafür zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar oder, sofern der Zeitrahmen aus bautechnischen Gründen nicht eingehalten werden kann, nach erneuter Begutachtung und Freigabe durch einen Sachverständigen erfolgen.
- 7.12 Die Gestaltungsmaßnahmen müssen in der Aktivitätsphase der Reptilien durchgeführt werden, damit diese in benachbarte Habitate ausweichen können.
- 7.13 Erhalt des Sukzessionswaldes um die Baumhäuser.
- 7.14 Naturnahe Umgestaltung des nördlichen Ufers des Krebsbaches.

8. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGE BEPFLANZUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 25 a und 25b BauGB

- 8.1 Im zeichnerischen Teil sind die Gewässerrandstreifen des Krebsbaches verzeichnet. Schützenswerte Einzelgehölze im weiteren Bereich des Planungsgebietes sind im zeichnerischen Teil dargestellt. In Bereichen in denen die Böschungsoberkante oberhalb der maximalen Hochwasseroberkante liegt, wurde der Gewässerrandstreifen ab der Hochwasseroberkante bemessen.
- 8.2 Es wird auf § 178 BauGB verwiesen. Die Gemeinde kann die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten die Pflanzgebote umzusetzen.
- 8.3 Monitoring
Festsetzung eines Monitorings zur Sicherstellung einer positiven Entwicklung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.
- 8.4 Des Weiteren sind als Monitoring-Maßnahmen vorzusehen:
- Eine erste Begehung nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen
 - Weitere Begehungen sollten turnusgemäß durchgeführt werden und das LRA von den Ergebnissen unterrichtet werden. Als Zeitintervall wird ein Abstand von 10 Jahren vorgeschlagen. Die erste Kontrolle sollte für das Jahr 2031 vorgesehen werden.

8.6 PLANZLISTEN

Bäume

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B.:
Apfelbäume, Birnbäume, Pflaumen / Zwetschke, Kirschen, Mirabellen

Sträucher

Beerensträucher wie Himbeeren, Stachelbeeren, Johannisbeeren, Blaubeeren

9. GEH- UND FAHRRECHTE

gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB

Im Lageplan (Bl. 2) sind Flächen der Geh- und Fahrrechte im Bereich des Feldweges festgesetzt (siehe Anlage Urkundenrolle 2623/2018 vom 25.10.2018).

Schopfheim, den2020

Dirk Harscher
Bürgermeister

(Siegel)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND FARBE

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 HAUPTGEBÄUDE, WOHNHÄUSER GÄRTNERHOF

Satteldach mit Ziegeleindeckung mit einer Dachneigung von 25 - 35°.

1.2 NEBENGEBÄUDE, GARAGEN UND UNTERGEORDNETE BAUTEILE

Die Nebengebäude und der Stall, sowie untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes dürfen auch mit anderen Dachformen errichtet werden. Flachdächer sind zu begrünen.

2. GEBÄUDEHÖHEN

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

Die Höhen der baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

3. OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

Glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude an Fassade und Dach nicht zugelassen, ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Grelle Farben (Neonfarben) sind unzulässig.

4. WERBEANLAGEN

gem. § 74 (1) Nr. 2 LBO

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, ausgenommen sind Hinweisschilder an der Kreisstraße mit einer maximalen Größe von 1,0m x 0,4m, der Standort ist mit den Verkehrsbehörden abzustimmen.

4.2 Werbeanlagen auf bzw. an den Dachflächen sind unzulässig. Vor- bzw. Schutzdächer sind davon ausgenommen.

4.3 Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Anlagen mit Lasertechnik oder ähnliche lichtstarke Einrichtungen sind unzulässig.

4.4 Im Bereich der Fassaden des Plangebiets (Lageplan Blatt 2) sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 3 m² allgemein zulässig. Je Fassadenansicht ist nur eine Anlage zulässig. Als Ausnahmen können größere Werbeanlagen an der Fassade oder freistehende Anlagen auf dem Grundstück zugelassen werden, wenn sie sich nach Art, Größe und Anbringungsort in die Fassaden- bzw. Grundstücksgestaltung und das Landschaftsbild einfügen.

4.5 Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

5.1 Die nicht überbauten Bereiche überbaubarer Grundstücksflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft gem. den Vorgaben (sh. Ziff. I Nr. 7 und Nr. 8) zu begrünen.

5.2 Ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 mit folgenden Angaben ist den Unterlagen zum Bauvorhaben beizufügen:

Alle baulichen Anlagen einschl. den Wegen, den Zaunanlagen, der Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, etc. mit vorgesehener Art der Oberflächenbefestigung, die Aufschüttungen und Abgrabungen, die Lage, Art, Höhe und Breite der Stützmauerwerke und

- Einfriedigungen, die Lage und Art der neu zu pflanzenden Arten nach den Pflanzgeböten, ggfs. Die Lage von Regenwasserzisternen und Versickerungsanlagen.
- 5.3 Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 5.4 Wege, Stellplätze sowie die Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die zusätzlich notwendige Entwässerung der Stellplatzflächen ist über begrünte Oberflächen an den Randbereichen vorzusehen. Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Straßen, Wege oder sonstige, private Nachbargrundstücke abgeleitet werden, dieses ist auf dem eigenen Grundstück zu entsorgen.
- 5.5 Der anfallende Erdaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

6. NACHZUWEISENDE STELLPLÄTZE

gem. § 74 (2) Nr. 2 i. V. m. § 79 LBO

Für das Plangebiet sind:

- für Besucher und Gäste insgesamt mind. 10 Stellplätze
- für jede Wohnung mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

7. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

gem. § 74 (1) Nr. 3 und Nr. 1 LBO

- 7.1 Einfriedungen sind nur als Weidezäune und Hecken zulässig.
- 7.2 Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus Natursteinen, hierzu zählen auch Gabionen und nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m, zulässig. Sollten höhere Anlagen erforderlich werden, so ist das Gelände zu terrassieren. Die ebenen Flächen zwischen den Terrassen müssen eine Breite von mind. 1,0 m aufweisen. Die Anlagen sind mind. 1,0 m von den öffentlichen Straßenflächen und den Wegen zurückzusetzen.

8. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Flur zu führen.

9. RETENTIONSZISTERNEN UND ENTWÄSSERUNG

gem. § 74 (3) Nr. 2 LBO

Die Entwässerung ist mit dem Baugesuch nachzuweisen. Es ist entweder die Errichtung von Regenwasserzisternen mit einem Retentionsvolumen für das Sammeln von Dachwasser vorzusehen, dabei kann das Nutzvolumen auch für den Brandschutz dienen, oder unter Einhaltung der geltenden Bestimmungen, eine Versickerung über den belebten, begrünten Oberboden auf den privaten Flächen vorgesehen werden.

Das häusliche Abwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen, das Schmutzwasser aus der Tierhaltung entsprechend den Vorschriften zu entsorgen. Eine Verunreinigung des Grund- und Oberflächenwassers ist auszuschließen.

Schopfheim, den 2020

Dirk Harscher
Bürgermeister

(Siegel)

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

gem. § 9 (4) und (6) BauGB

1. HINWEISE ZUR PLANVORLAGE

Mit dem Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

- 1.1 Querschnitt des Gebäudes mit natürlicher (vorhandener) und geplanter Geländelinie und den geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen. Die Schnitte sind jeweils entlang den mit der Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswänden darzustellen. Erforderliche Abgrabungen und Auffüllungen sind durch Geländeschnitte darzustellen.
- 1.2 In den Fassadendarstellungen sind ebenfalls die geplante bzw. vorhandene Straßelinie und die natürliche sowie die geplante Geländelinie einzutragen § 6(2) LBOVVO.
- 1.3 Die Genehmigungsbehörde kann weitere, zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendige Unterlagen verlangen (z.B. Lichtbilder, Modelle, Stangengerüste im Gelände, etc.).
- 1.4 Die vorgesehene Gestaltung und die nachzuweisende Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen ist in einem Freiflächengestaltungsplan (M 1:200) zusammen mit den Unterlagen zum Bauvorhaben vorzulegen.

2. DENKMALSCHUTZ

2.1 Zufällige Funde

gem. § 20 DSchG

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die 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 gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei einer Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.2 Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine

Ebenso ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind.

3. BODENSCHUTZ

gem. § 4 (2) BschG

Im Plangebiet ist ein Massenausgleich der anfallenden Erdaushübe anzustreben, für überschüssige Erdmassen ist ein Verwendungsnachweis zu führen. Belastete Böden sind geordnet zu entsorgen.

Die Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben sind zu beachten.

3.1. Allgemeine Bestimmungen

- 3.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Deshalb sollte

- unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen vermieden werden.
- 3.1.2 Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.
- 3.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw. benutzt werden.
- 3.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können (Verfärbungen, Geruchsimmissionen, etc.), sind der Unteren Bodenschutzbehörde im Landratsamt umgehend zu melden.
- 3.1.8 Voraussetzung für die Verwertung von Erdaushub ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.
Verunreinigter Erdaushub kann nur mit einer Bescheinigung entsorgt werden.
Eine Bodenanalyse ist den Behörden vorzulegen.

3.2. Bestimmung zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden

- 3.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll möglichst nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 3.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden max. 2,5 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Bei der Schüttung und während der Lagerung dürfen Transportfahrzeuge die Mieten nicht überfahren. Überschreitet die Lagerdauer einen Monat sind die Mieten zu begrünen (z.B. mit Gräsern, Leguminosen, Luzerne, etc.). Die Mieten sind vor Vernässung zu schützen, dazu sind die Oberflächen zu profilieren und zu glätten. Bei der Zwischenlagerung von Erdaushub auf den privaten Baugrundstücken sind Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Grundstücke zu treffen (Abstände zur Grundstücksgrenze vergrößern, Abdecken des Aushubmaterials durch Planen, etc.).
- 3.2.3 Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerungen bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 3.2.4 Die Auftragshöhe von Mutterboden soll 20,0 cm bei Grünanlagen und 30,0 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4. **ATLASTEN**

(Die Altlasten des früheren Eigentümers wurden ordnungsgemäß entsorgt.)

5. **DRAINAGEN**

Drainagen sind aus Gründen des Wasserhaushaltes **unzulässig**. Ein Schutz vor drückendem Wasser ist technisch mit verhältnismäßig geringem Aufwand möglich ("weiße Wanne" mit Sperrbeton, Querriegel usw.). Ausgenommen sind erforderliche Drainagen während der Bauphase, die nach Beendigung der Maßnahme wieder verschlossen werden. Dadurch wird die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung erhalten und ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet.

6. **ABWASSERSPLITTING, ZISTERNEN UND VERSICKERUNG**

Abwassersplitting

In Abhängigkeit von der Wasserdurchlässigkeit der Beläge sowie der Art und Weise der Ableitung werden unterschiedliche Berechnungsfaktoren zu Grunde gelegt. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Materialwahl der Oberflächenbeläge, Errichtung von Zisternen und Versickerungsmulden, etc.) auf den privaten Grundstücken können die anfallenden Gebühren erheblich verringert werden.

Zisternen und Brauchwassernutzung

Eine weitergehende Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser im Gebäude bedarf der Genehmigung der Gemeinde und einer Anzeige beim Gesundheitsamt.

Versickerung

Es ist zu prüfen, ob nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswässer dezentral durch Versickerung oder ortsnahe Ableitung in die Vorfluter beseitigt werden können. Auch die Dachbegrünung stellt eine Maßnahme zur Verminderung der abzuleitenden Abflussspitzen und –mengen dar. Auf Altlasten darf nicht versickert werden. Auf die entsprechenden Vorschriften zur Versickerung von Regenwasser wird verwiesen.

7. **ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig mit den zuständigen Trägern der Ver- und Entsorgungsanlagen abzustimmen. Die Erfordernisse des Straßenverkehrs werden mit den Behörden vor Ort (Verkehrsschau) abgeklärt.

8. **RADONBELASTUNG**

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten ist im südlichen Schwarzwald mit einer erhöhten Radonbelastung zu rechnen. Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem Boden austritt. Ein Schutz ist z.B. durch einen entsprechend abgedichteten Keller möglich. Es wird auf das „Radon-Handbuch Deutschland“ von 2019 des Bundesamtes für Strahlenschutz und auf den „Radonmaßnahmenplan zur nachhaltigen Verringerung der Exposition gegenüber Radon“ vom März 2019 des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) verwiesen.

9. **BRANDSCHUTZ**

Der Brandschutz ist sicherzustellen. Als Grundlage für die Zufahrten und der Aufstellflächen ist die VwV – Feuerwehraufstellflächen heranzuziehen.

Bei der vorgesehenen Bepflanzung mit Bäumen und beim Aufstellen von Masten für die Straßenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass die Aufstell- und Beweungsflächen für die Feuerwehr nicht tangiert werden.

10. GEOTECHNIK

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse und das Geotopkataster können der Homepage des LGRB entnommen werden.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen, um eine der Verschlechterung der Baugrundeigenschaften bei der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme) zu vermeiden.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gem. §4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung auf der Homepage zur Verfügung.

Schopfheim, den 2020

Dirk Harscher
Bürgermeister

(Siegel)

geplottet am: 13.11.2018 16:42 Zeichnung: N:\01_PROJEKTE\50-Bauvorhaben_gewerblich\50-9095_Raitbach_Schlopphem\A_Zeichnungen\01_CAD-Pläne\05_VBB-Plan_Gesamtplan\50-9095_Raitbach_VBB-Plan_2018-11-06.dwg



BAUHERR:	Achim Hacken Birkenweg 51 74821 Mosbach 06261-93971 - 0 info@artifex-baugestaltung.de	
VERFASSER:	Nübold Architekten GmbH Fiduciastrasse 8, 76227 Karlsruhe Tel 0721/6029910-0 Fax -10 www.nuebold.de info@nuebold.de GF: Michael Nübold	
		
PLANINHALT: Abgrenzungsplan Gärtnerhof Raitbach		
MASSSTAB: 1:1000	PLANBEZEICHNUNG.: Abgr.-Plan	DATUM: 05.11.2018
FORMAT: DIN A2	PROJEKTNUMMER: 50-9095	GEZ: PF



MD Dörfliches Mischgebiet	GRZ 0,6
O offene Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse max. III+D
SD DN von 35-45°	TH bis 6,40m über mittlerer Straßenhöhe

SO 1 Sondergebiet 1	Bauwagen, Wirtschaftsgebäude, Stellplätze
Bauwagen bis 36m² Grundfläche Höhe bis 4,50m über gewachsenem Gelände.	Wirtschaftsgebäude bis 240m² Grundfläche Firsthöhe bis 7,50m über gewachsenem Gelände. DN 25-35°
max. Anzahl Bauwagen 6 Stk	

SO 2 Sondergebiet 2	Jurten (alternativ Bauwagen gem. SO 1, autark)
bis 8,0m Durchmesser	Höhe bis 6,00m über gewachsenem Gelände.
max. Anzahl 4 Stk	

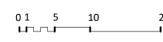
SO 3 Sondergebiet 3	Jurten (alternativ Bauwagen gem. SO 1, autark)
bis 8,0m Durchmesser	Höhe bis 6,00m über gewachsenem Gelände.
max. Anzahl 4 Stk	

SO 4 Sondergebiet 4	Baumhäuser
bis 25m² Grundfläche	Ebene 3m über gewachsenem Gelände Höhe bis 4,50m
max. Anzahl 5 Stk	

ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestand
- Dörfliches Mischgebiet
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Flächen für Stellplätze
- Sondergebiet
- Flächen für Landwirtschaft
- Flächen für Erhaltung von Bäumen und Sträucher - Ufergehölze
- amtliche Biotope
- Bach
- Teich
- HQ₁₀₀ Linie
- Gewässerrandstreifen
- Trockenmauer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Strassenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Sichtfelder Zufahrt
- Fahrbahnrand
- Erhaltung Bäume
- Erhaltung Sträucher
- Anpflanzung Bäume
- Anpflanzung Sträucher

Größe des Plangebiets: 1,61 ha



VERFAHENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

Planfertigung: Karlsruhe, den 07.08.2019
 Nübold Architekten GmbH
 Fiduciastrasse 8, 76227 Karlsruhe
 Tel 0723/6029910-0 Fax -10
 www.nuebold.de info@nuebold.de
 GF: Michael Nübold

Aufstellungsbeschluss am2019 veröffentlicht am2019

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB
 Beschluss am2019 öffentliche Bekanntmachung am2019
 Durchführung vom2019 bis2019 einschließlich

Frühzeitige Beteiligung Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Scoping gem. § 4(1) i.V. mit § 2(4) BauGB
 Benachrichtigung am2019
 Durchführung bis2019 einschließlich

Beschluss über Anregungen am2019

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB
 Beschluss am2019 öffentliche Bekanntmachung am2019
 Durchführung vom2019 bis2019 einschließlich

Beteiligung Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB
 Beschluss am2019 Benachrichtigung am2019
 Durchführung bis2019 einschließlich

Beschluss über Anregungen am2019
Satzungsbeschluss am2019

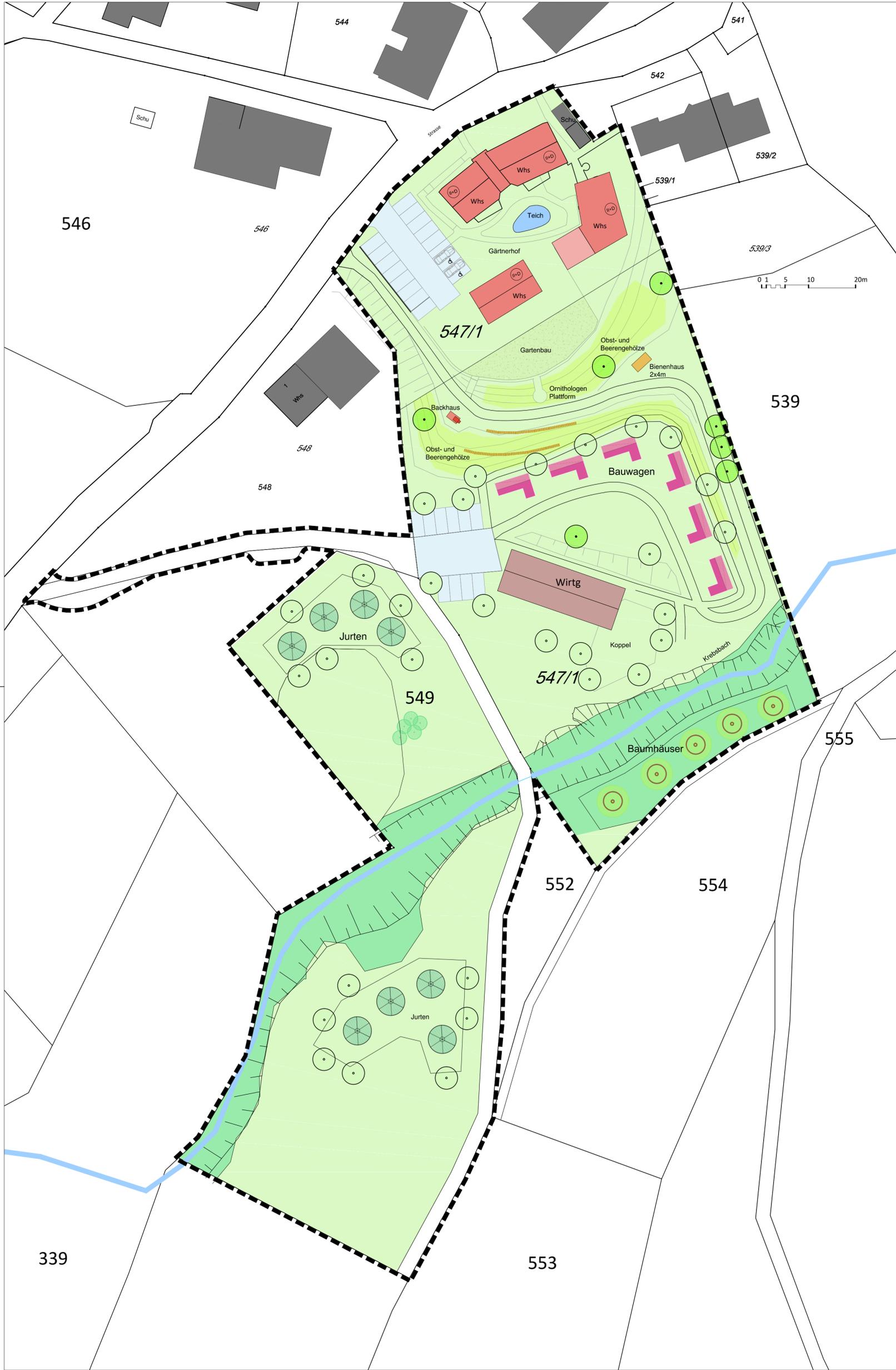
Ausfertigung
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Schopfheim übereinstimmen.
 Schopfheim, den2019

(Dirk Harscher) Bürgermeister (Siegel) am2019

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung
 Schopfheim, den2019

(Dirk Harscher) Bürgermeister (Siegel)

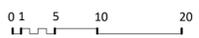
Vermerke:



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grundstück Gartenhof
- Wohnhäuser
- Stellplätze
- Gartenbau
- Obst- und Beerengehölze
- Spielplatz
- Wirtschaftsgebäude
- Bauwagen
- Jurte
- Baumhaus
- Bienenhaus
- Flächen für Erhaltung von Bäumen und Sträucher - Ufergehölze
- Bach
- Teich
- Trockenmauer
- Erhaltung Bäume
- Anpflanzung Bäume

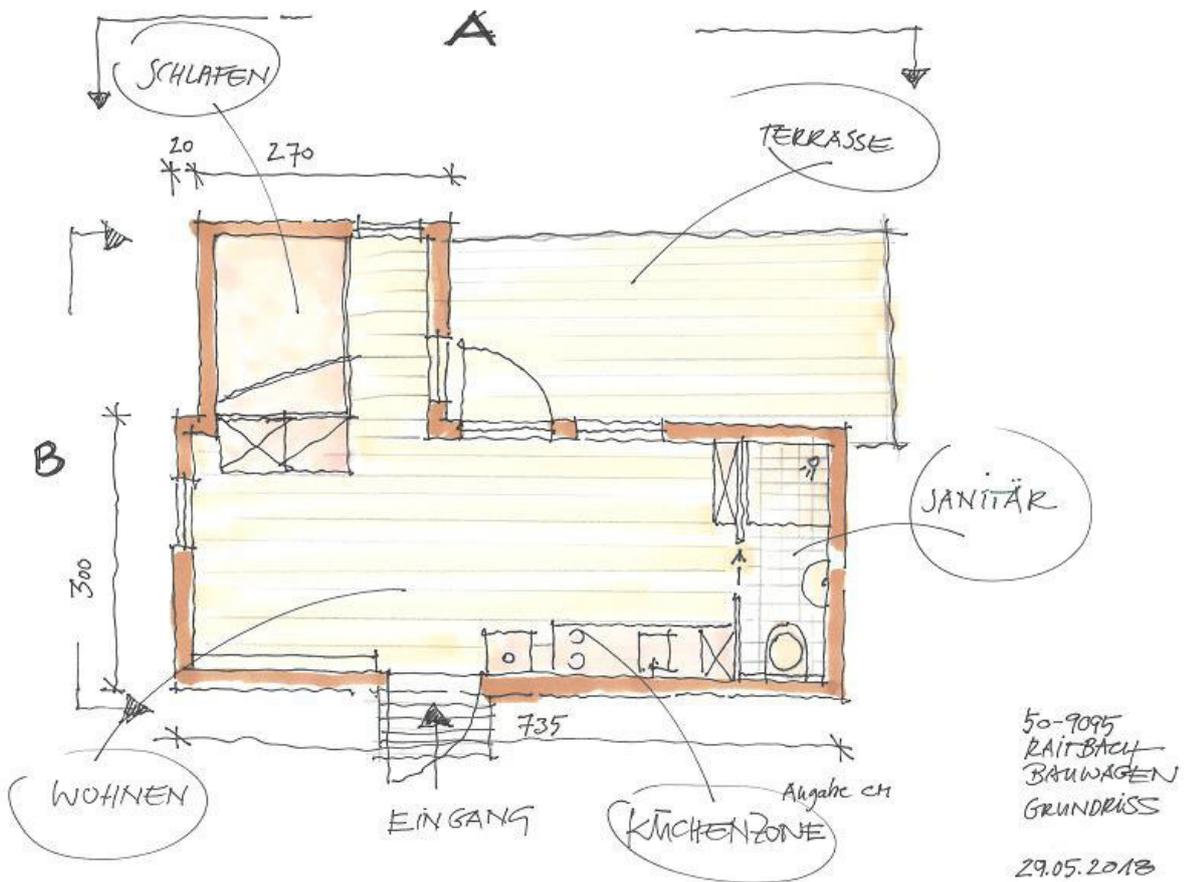
Größe des Plangebiets: 1,61 ha



STADT SCHOPFHEIM ORTSTEIL RAITBACH
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„GÄRTNERHOF RAITBACH“
Mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
Gestaltungsplan, Blatt 3

<small>BAUHERR:</small>	Achim Hacken Raitbach 2 79650 Schopfheim 06261-93971 - 0 info@artifex-baugestaltung.de	
<small>VERFASSER:</small>	Nübold Architekten GmbH Fiduciastrasse 8, 76227 Karlsruhe Tel 0721/6029910-0 Fax -10 www.nuebold.de info@nuebold.de GF: Michael Nübold	
<small>PLANINHALT:</small>	Gestaltungsplan	<small>PLANBEZEICHNUNG:</small> Blatt 3
<small>MASSSTAB:</small> 1:500	<small>FORMAT:</small> 590 x 594	<small>DATUM:</small> 07.08.2019

Anlage 3 - Bauwagen

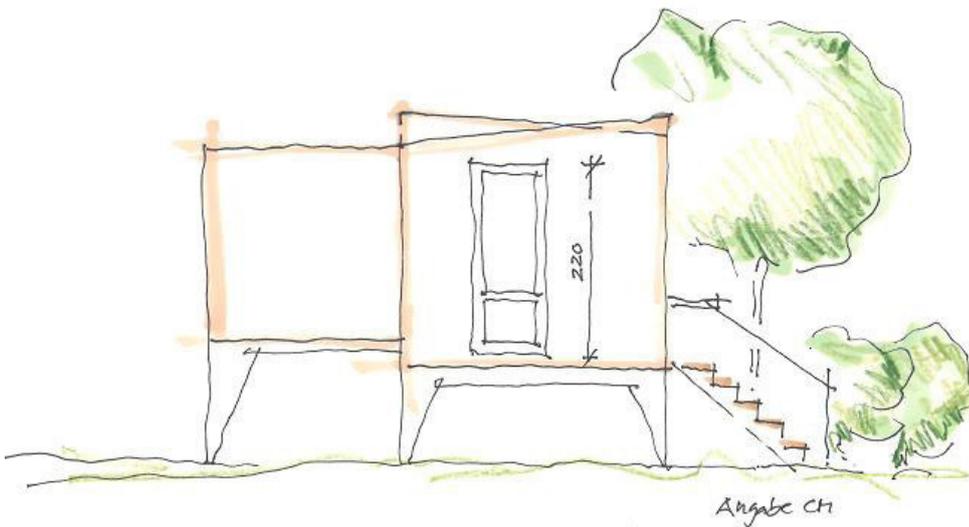




Angabe.ch

50-9095
RAITBACH
BAULAGEN
ANSICHT A

29.05.2018

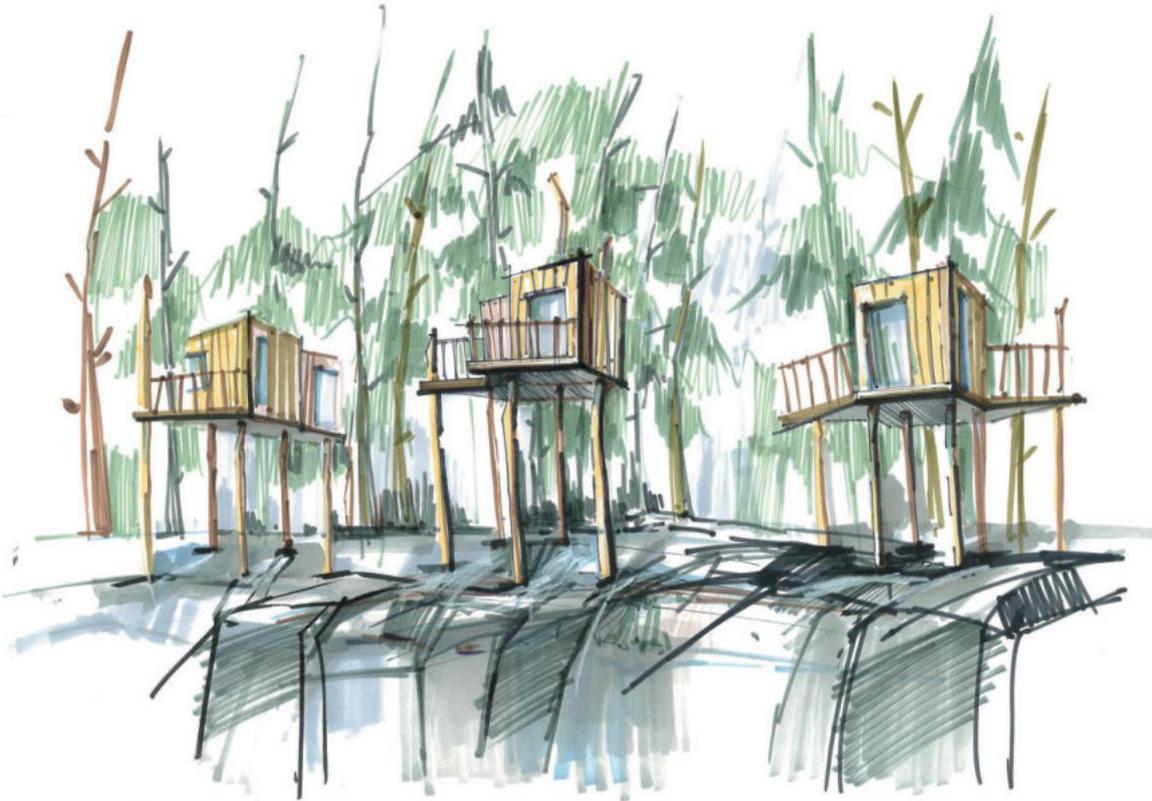


Angabe.ch

50-9095
RAITBACH
BAULAGEN
ANSICHT B

29.05.2018

Anlage 4 - Baumhäuser



Anlage 5 – Jurten





3. PERSPEKTIVE JURTE AUSSEN

50.9095
RAITBACH
20.06.2018



nübold Architekten GmbH
Hilfstraße 8 • 76227 Karlsruhe
Tel. 0721 6029910-0 • Fax 6029910-10
Email: info@nuebold.de
GÄRTNERHOF RAITBACH, SKIZZE

50 9095
RAITBACH
20.06.2018