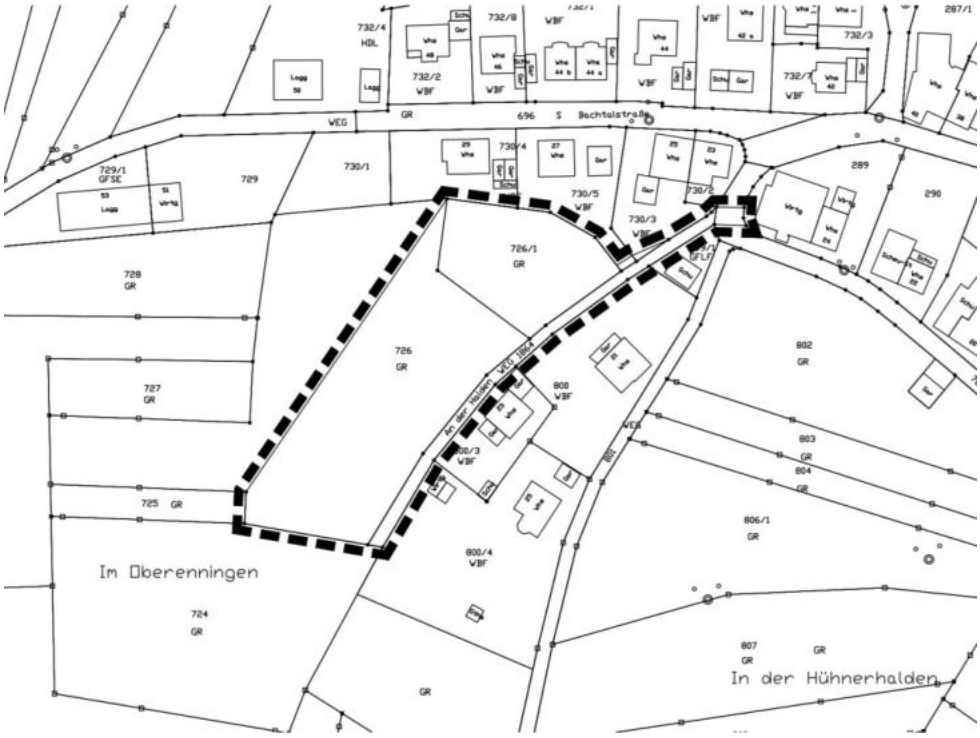
Stadt
Schopfheim

Bebauungsplan „Enningen II“ mit örtlichen Bauvorschriften

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung

Stand: 25.05.2020
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13b BauGB



fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Stadt Schopfheim
Landkreis Lörrach

SATZUNGEN DER STADT SCHOPFHEIM

über

a) den Bebauungsplan „Enningen II“ und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Enningen II”

Der Gemeinderat der Stadt Schopfheim hat am --.--.2020

a) den Bebauungsplan „Enningen II“ und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Enningen II”

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan „Enningen II“ und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Enningen II ”

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (vom __.__.2020).

Betroffen sind die Grundstücke:

Flst.-Nr. 76 - öffentliche Straße, Teilfläche mit ca. 39 m²

Flst.-Nr. 726 - Grünland, Teilfläche mit ca. 2.980 m²

Flst.-Nr. 726/1 - Grünland

Flst.-Nr. 730/3 - Gartenland, Teilfläche mit ca. 11 m²

Flst.-Nr. 730/5 - Gartenland, Teilfläche mit ca. 10 m²

Flst.-Nr. 1864 - öffentlicher Weg

§ 2
Bestandteile des Bebauungsplans

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:

a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom __.__.2020 und
b) dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) in der Fassung vom --.--.2020

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom --.--.2020 und
b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom __.__.2020

Beigefügt sind:

c) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom --.--.2020
d) der Umweltbeitrag in der Fassung vom --.--.2020

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Schopfheim, den

Dirk Harscher

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Schopfheim übereinstimmen.

Schopfheim, den

Dirk Harscher
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____

Schopfheim, den

Dirk Harscher
Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt durch den angegebenen Wert der

- Grundfläche (GR),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Gebäudehöhe (GH)

1.3 Zulässige Grundfläche (§19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Wege, Terrassen etc. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.4.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) der Hauptgebäude ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes.

1.4.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrten und Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen), nicht überschritten werden.

1.4.3 Die Höhe von Carports und Garagen ist, sofern diese nicht in das Hauptgebäude integriert sind, auf eine Höhe von 3,0 m, gemessen über dem angrenzenden Gelän-

de nach Herstellung der Baumaßnahme begrenzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Punkt des Daches (Oberkante).

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt entsprechend Planeintrag die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.8 Garagen, Carports, Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.8.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster und innerhalb der für Garagen und Carports festgesetzten Zonen zulässig.

1.8.2 Offene PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Zonen zulässig.

1.9 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.9.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO mit einem Bruttorauminhalt von mehr als 30 m³ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.9.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dies gilt nicht für die zeichnerisch festgesetzte Fläche für einen Müllbehälter-Sammelplatz (Müll).

1.9.3 Innerhalb der festgesetzten Zone für einen Müllbehälter-Sammelplatz (Müll) sind nur temporäre Abstellflächen für Müllbehälter zulässig.

1.10 Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.

1.11 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.11.1 Die als „Streuobstwiese“ festgesetzte private Grünfläche dient der Sicherung des durch Wiesen und Obstbäume geprägten Orts- und Landschaftsbilds. Sie ist als ortstypische und standortheimische Wiese / Streuobstwiese zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

1.11.2 Das Befahren mit landwirtschaftlichen Geräten ist zulässig.

1.11.3 Nebenanlagen und Einfriedungen sind unzulässig. Ebenso ist das Abstellen von Gartenmöbeln, Spielgeräten etc. unzulässig.

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

1.12.1 Oberirdische Stellplatzflächen, Wege und Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotter-

rasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.).

1.12.2 Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm mächtig sein. Ausgenommen hiervon sind Terrassenflächen und Brüstungen.

1.12.3 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.12.1 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 3.000 bis max. 4.100 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (warmweißes bzw. gelbes Licht) zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.

1.13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.13.1 Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte Bäume der Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Die gemäß Planzeichnung zur Anpflanzung und zum Erhalt festgesetzten Bäume sind anrechenbar.

1.13.2 Für die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte ist je ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Koniferen sind nicht zulässig. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäume = Hochstamm 3 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang. Es sind standortgerechte Bäume der Pflanzliste im Anhang zu verwenden

1.14 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die 5 zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Abgängige Bäume sind durch Baumarten der Pflanzliste im Anhang zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Hochstamm 3 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang.

1.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

1.15.1 Auf der privaten Grünfläche ist die Fläche FR mit einem Fahrrecht zugunsten des landwirtschaftlichen Verkehrs zu belasten. Vom zeichnerisch festgesetzten Standort und Verlauf der Fläche FR darf ausnahmsweise abgewichen werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

2.1 **Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude werden gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

2.1.2 Das oberste Geschoss ist als Attikageschoss auszubilden und darf maximal 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen.

2.1.3 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

2.1.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig und reflektionsarm auszubilden.

2.2 **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

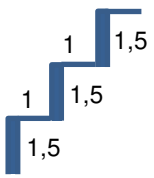
2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu bepflanzen. Kies- oder Schottergärten (sog. Steingärten) sind nicht zulässig. Schmale Hauseinfassungen aus Schotter und Kies bis zu einer Breite von 40 cm sind zulässig. Bei den Pflanzungen ist auf heimische Baum- und Straucharten (siehe Pflanzliste im Anhang) zu achten.

2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume)

2.2.3 Auffüllungen und Abtragungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 oder durch terrassierte Stützmauern auszugleichen. Die Höhe der Stützmauern darf jeweils maximal 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen den Stützmauern muss mindestens 1 m betragen.

Abweichend hiervon sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten „Freihaltezone 1“ Stützmauern nur mit einem Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze und einer maximalen Gesamthöhe von 1,5 m zulässig. Innerhalb der „Freihaltezone 2“ sind Stützmauern unzulässig.

Abbildung zur Veranschaulichung der Terrassierung:



2.2.4 Der anfallende Erdaushub ist möglichst auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dafür notwendige Geländeveränderungen durch Auf- / Abtrag können durchgeführt werden, dabei sind die natürlichen Geländeverhältnisse und die Höhenlagen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

2.2.5 Jegliche, geplante Geländeveränderung, Auffüllung oder Abtragung ist im Baugesuchsverfahren mit ausreichend prüffähigen Unterlagen mit Geländeschnitten an sämtlichen Gebäudekanten plan- und textmäßig darzustellen.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Die Höhe der Einfriedungen darf 0,80 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Im hinteren Grundstücksteil ab der von der Straße zugewandten Gebäudeflucht sind Einfriedungen bis zu 1,50 m Höhe bezogen auf das Geländeniveau zugelassen.

2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig. Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind nicht zulässig.

2.3.3 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände etc.) sowie Anpflanzungen und Hinterpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

2.3.4 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Freihaltezonen 1 und 2 sind Einfriedungen nur als Wildschutzzäune (großmaschige Knoten mindestens 10 x 15cm) mit einer begleitenden Bepflanzung (lockere Feldhecke) zulässig. Die Höhenregelungen gemäß Ziffer 2.3.1 gelten weiterhin.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.6.1 Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine Retentionszisterne herzustellen. Je 100 m² Dachfläche ist ein Rückhaltevolumen von 2 m³ in Form von bewirtschaftbarem Zisternenvolumen zur Verfügung zu stellen. Der Ablauf des bewirtschaftbaren Volumens erfolgt gedrosselt auf max. 0,3 l/s pro Grundstück. Der Ablauf sowie der Notüberlauf sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

HINWEIS: Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Stadt Schopfheim.

3 HINWEISE

3.1 Dachbegrünung

Als Dachbegrünnung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

3.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.3 Artenschutz

Rodung von Gehölzen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungsarbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

Kontrolle der Baumhöhlen im Herbst (September/Oktober). Sollten keine Tiere oder Hinweise nachgewiesen werden können, müssen die Bereiche unverzüglich verschlossen werden, um eine spontane Besiedelung zu vermeiden. Können jedoch Tiere oder Hinweise nachgewiesen werden, müssen an warmen Abenden ebenfalls im Herbst Ausflugbeobachtungen durchgeführt werden. Nachdem die Tiere ausgeflogen sind, müssen die Einflugmöglichkeiten in den folgenden Nachtstunden unverzüglich verschlossen werden.

Herstellung einer Totholzpyramide aus den 3 zu fällenden Laubbäumen in der festgesetzten Grünfläche im Süden des Plangebietes. Hierfür Absägen der Bäume mit langer Stammlänge, Aneinanderstellen der Stämme und statische Sicherung. Die Herstellung des Totholzhabitats ist noch am selben Tag der Fällungen zu verrichten.

Keine nächtliche Dauerbeleuchtung der Baustelle, Gebäudefassaden oder Zufahrt, insbesondere keine Beleuchtungen in Richtung der Obstwiesen.

3.4 Bodenschutz

<u>Allgemeine Bestimmungen</u>

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt

beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, zu informieren.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll 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.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Schutz des Oberbodens

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden sind zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 2 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG). Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG, § 4 BodSchG). Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/Verarbeitung zwischenzulagern. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

3.5 Wasser und Abwasserbeseitigung

Allgemeine Bestimmungen

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

Grundstücksentwässerung / Kommunales Abwasser

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Schopfheim abzuleiten.

Bei Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers ist zu achten: Häusliche Abwässer sowie belastetes Niederschlagswasser sind in den Schmutzwasserkanal abzuleiten. Auf die örtliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

Das Regenwasser sollte solange als möglich auf den Grundstücken gehalten und genutzt werden. Auf die Broschüre „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Landkreises Lörrach von 2016, abrufbar unter: https://www.loerrach-landkreis.de/de/Service+Verwaltung/Fachbereiche/Umwelt (unter „weitere Informationen“) wird verwiesen.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 Wassergesetz für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Stadt Ostrach. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Die Vorgaben des Merkblatts DWA-M 153 sind einzuhalten.

3.6 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 das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im RP Freiburg (LGRB) als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus vornimmt.

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.

Für Bohrungen (z.B. für die Nutzung der Erdwärme mittels Wärmepumpen) besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gem. §4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung auf der Homepage zur Verfügung.

3.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.8 Wärmepumpen

Um Nachbarschaftsbeschwerden vorzubeugen, ist beim Einbau von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken, Klimaanlagen und Ähnlichem der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lal-immissionssclwJz.de/documents/leitfaden1503575952.pdf.

3.9 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

3.10 Hinweise auf 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.

3.11 Hinweise zur Gestaltung und Bewirtschaftung der Grundstücke

Auf den Einsatz von Pestiziden auf den Baugrundstücken sollte verzichtet werden.

Eine dauerhafte, nächtliche Anstrahlung der Gebäude sollte zum Schutz der Insekten und Fledermäuse vor Lichtemissionen unterbleiben. Grundsätzlich ist eine Minderung der Lichtemissionen anzustreben.

Für Vögel und Fledermäuse sollten an den Gebäuden Nisthilfen angebracht werden, hier können die Umweltverbände beraten.

Zum Schutz vor Vogelschlag sollte ein spezielles Glas für Fenster verwendet werden oder sonstige Vorkehrungen (Schnurvorhang, etc.) getroffen werden. Hierzu gibt es beim BUND eine Broschüre „Vogelschlag und Glas“, die zur Verfügung gestellt werden kann.

Für Reptilien und Amphibien sowie für sonstige Kleintiere (Igel, etc.) sollten bei der Gartengestaltung Lebensräume eingeplant werden. Die Umweltverbände halten entsprechendes Infomaterial bereit und stehen auch beratend zur Verfügung.

Die Belange von Insekten (Blumenwiese, blühende Sträucher, etc.) und Vögel (ein-

heimische Hecken als Brutstätten, etc.) sollten bei der Auswahl der Pflanzarten und der Standorte berücksichtigt werden. Die Umweltverbände halten entsprechendes Infomaterial bereit und stehen auch beratend zur Verfügung.

3.12 Hinweise zur Planvorlage

Mit dem Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

3.12.1 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.

3.12.2 In den Fassadendarstellungen sind ebenfalls die geplante bzw. vorhandene Straßen-linie und die natürliche sowie die geplante Geländelinie einzutragen.

3.12.3 Die Genehmigungsbehörde kann weitere, zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendige Unterlagen verlangen (z.B. Lichtbilder, Modelle, Stangengerüste im Gelände, etc.).

3.12.4 Die vorgesehene Gestaltung und die nachzuweisende Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen ist in einem Freiflächengestaltungsplan (M 1:200) zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen (gem. LBOVVO).

Schopfheim, den

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Dirk Harscher
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Schopfheim übereinstimmen.

Schopfheim, den

Dirk Harscher
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____

Schopfheim, den

Dirk Harscher
Bürgermeister

ANHANG

Pflanzliste

Bäume: Zulässig sind nur standortgerechte und landschaftstypische Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche, heimisch
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus paduus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume:

Äpfel:

Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio

Birnen:

Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne

Kirschen:

Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkirsche

Nussbäume:

Walnuss

INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich 2
1.3 Regionalplan 3
1.4 Flächennutzungsplan 4
1.5 Vorhandener Bebauungsplan 5
1.6 Wohnbauflächenbedarf 5
1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf 6
2 KONZEPTION DER PLANUNG / PLANUNGSALTERNATIVEN 7
3 VERKEHRSGUTACHTEN 12
4 VER- UND ENTSORGUNG 13
5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 14
6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 15
6.1 Art der baulichen Nutzung 15
6.2 Maß der baulichen Nutzung 15
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 16
6.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden 16
6.5 Garagen, Carports und Stellplätze 16
6.6 Nebenanlagen / von Bebauung freizuhaltende Flächen 17
6.7 Verkehrsflächen 17
6.8 Private Grünflächen 18
6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 18
6.10 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen. 18
6.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 18
6.12 Gebäudeausrichtung 19
7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 19
7.1 Dächer 19
7.2 Grundstücksgestaltung 19
7.3 Einfriedungen 20
7.4 Außenantennen 21
7.5 Niederspannungsfreileitungen 21
7.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser 21
8 UMWELTBERICHT 21
9 BODENORDNUNG 21
10 KOSTEN 21
11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 21

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist Aufgabe der Gemeinde. Die Stadt Schopfheim hat dabei in der Vergangenheit verstärkt Wert auf Maßnahmen der Innenentwicklung gelegt. Nun stehen im Gemeindegebiet jedoch kaum noch Wohnbaugrundstücke zur Verfügung, weshalb weiterer Handlungsbedarf gesehen wird. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum möchte die Stadt Schopfheim am südwestlichen Rand des Ortsteils Wiechs weitere Bauplätze entwickeln. Hierzu soll der Bebauungsplan „Enningen II“ aufgestellt werden.

Das Plangebiet grenzt westlich an wohnbaulich genutzte Flächen an. Es verfügt bereits über eine Verkehrserschließung, die für die neu zu schaffenden Bauplätze verbreitert und ausgebaut werden muss. Vorgesehen sind vier Bauplätze als Einzel- und Doppelhäuser, die unmittelbar an den Siedlungsbestand anschließen und den neuen südwestlichen Siedlungsrand von Wiechs bilden werden. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

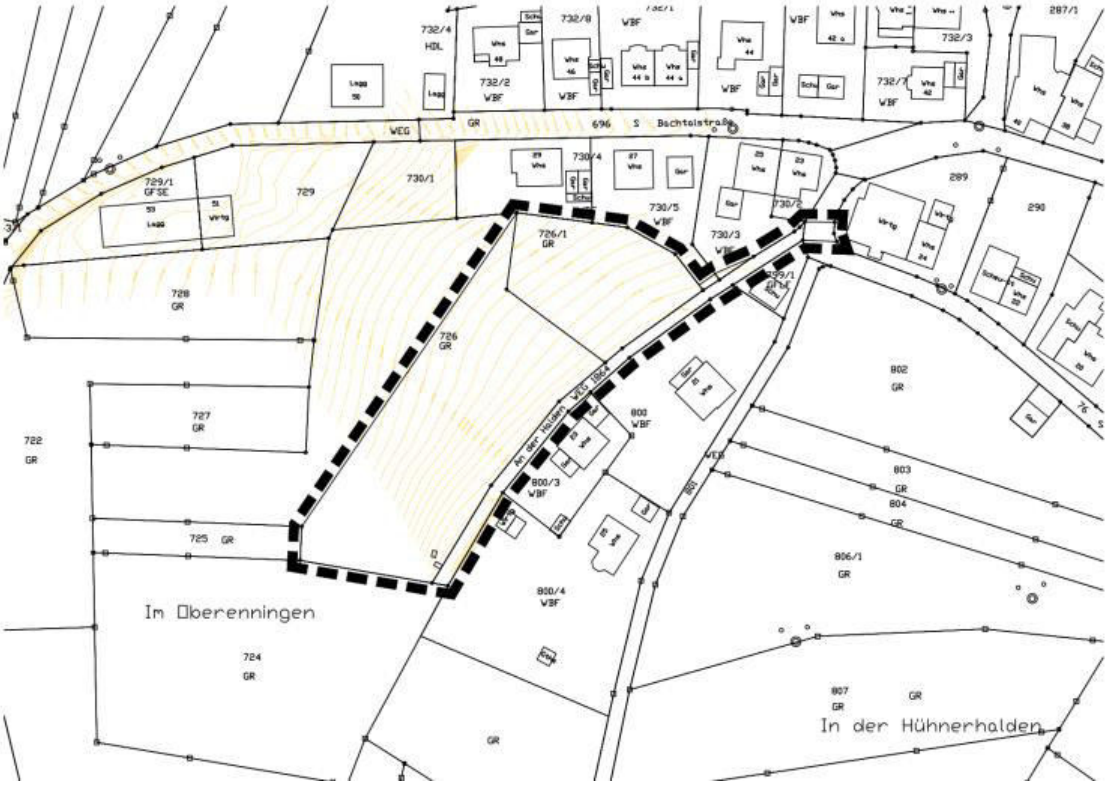
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird zur Bereitstellung von Wohnbauland im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Beitrag zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnbauland
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am Ortsrand und Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastrukturen

Die Stadt Schopfheim möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Enningen II“ die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das ca. 0,47 ha große Gebiet am südwestlichen Rand des Stadtteils Wiechs umfasst einen Teil des Flurstücks 726 sowie das Flurstück 726/1 (beide werden derzeit landwirtschaftlich genutzt), das Straßenflurstück 1864 sowie einen kleinen Teil des Straßenflurstücks 76. Das Plangebiet beinhaltet die Straße „An der Halden“. Es grenzt im Osten und im Norden an die dort bestehende Wohnbebauung an. Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet befindet sich an einem Nordwesthang. Im Norden des Plangebiets fällt das Gelände um bis zu 4 m nach Nord-Westen hin ab. Im Süden des Plangebiets ist das Gelände steiler. Hier beträgt der Höhenunterschied zwischen der Straße „An der Halden“ und der nordwestlichen Plangebietsgrenze bis zu 6,5 m.



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

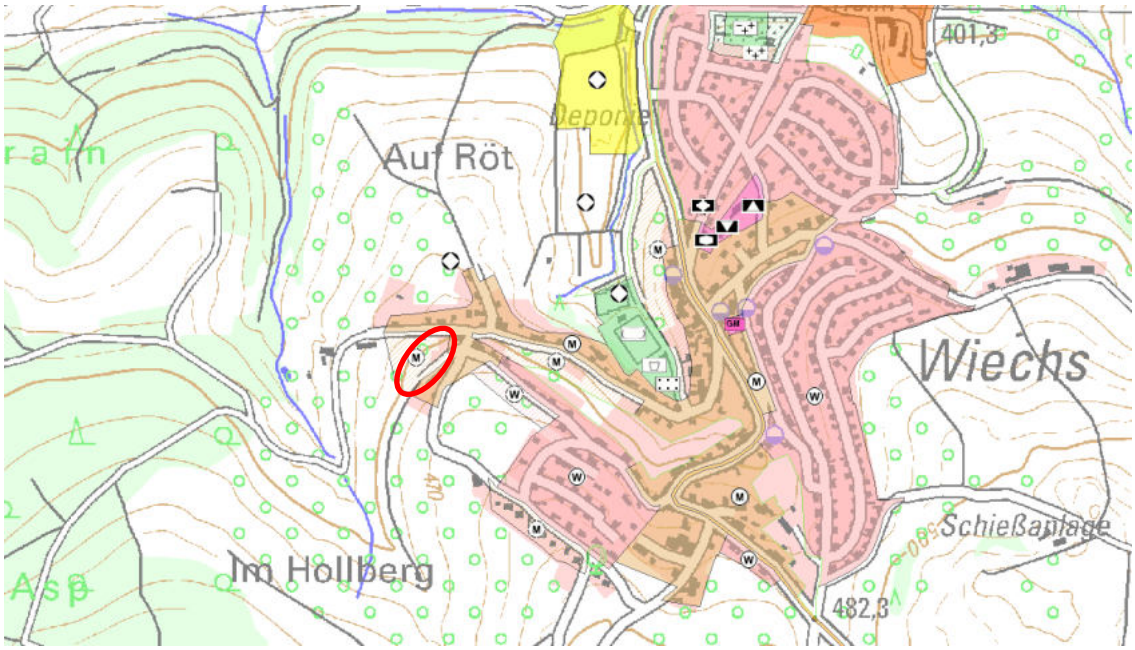
1.3 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Hochrhein-Bodensee ist der betreffende Bereich als geplante Siedlungsfläche für Wohnen und als Mischgebiet dargestellt. Die Ziele des Regionalplans stehen der Aufstellung des Bebauungsplans somit nicht entgegen.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2009 (ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim-Maulburg-Hausen-Hasel ist das Plangebiet als geplante Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest und ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Schopfheim-Maulburg-Hausen-Hasel (ohne Maßstab)

1.5 Vorhandener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich sind keine Bebauungspläne oder Satzungen vorhanden. Damit liegt das Plangebiet im Außenbereich (§ 35 BauGB). Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.6 Wohnbauflächenbedarf

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Enningen II“ erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans kann grundsätzlich im Wege einer Berichtigung erfolgen. Da sich der Bebauungsplan aber nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt und ein Flächentausch auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen ist, ist der Wohnbauflächenbedarf auf Ebene des Bebauungsplans darzulegen.

Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee weist Siedlungsbereiche aus, die aus einem Ort oder auch aus mehreren Orten bestehen können (vgl. Plansatz 2.3.1). Siedlungsbereiche sollen Wanderungsgewinne aufnehmen, dazu sind entsprechende Wohnbauflächen auszuweisen. Ein weiterer Bedarf entsteht durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung und aus dem sog. Inneren Bedarf (anhaltender Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf). Die Stadt Schopfheim ist als Siedlungsbereich festgelegt, die Funktion des Siedlungsbereichs bezieht sich dabei auf die Stadtteile Schopfhein, Fahrnau, Wiechs und Langenau, die Stadtteile Fahrnau, Wiechs und Langenau dienen als Entlastungsort für Schopfheim (vgl. Plansatz 2.3.1 Tabelle 2.3.1-1).

Schopfheim ist Mittelzentrum und liegt an der ausgeformten Entwicklungsachse zwischen Lörrach – Schopfheim und Zell im Wiesental bzw. Wehr.

Grundlage für die Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs in Schopfheim sind die Vorgaben aus dem Hinweispapier des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg: Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes mit Wanderungen (Basis 2017), Dichtewert Mittelzentren 80 EW / ha und als Faktor für den Inneren Bedarf sind 0,3 % p.a. anzusetzen. Für die vorliegende Planung wird ein Planungshorizont von 5 Jahren angesetzt.

Der Innere Bedarf beträgt 3,68 ha [(19.645 x 0,3 % x 5 Jahre) / 80]. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes wird die Bevölkerungszahl in Schopfheim im Zeitraum 2020 bis 2025 um 342 Personen ansteigen. Ausgehend von dem Dichtewert 80 EW / ha resultiert daraus ein Bedarf von ca. 4,28 ha Wohnbaufläche. Insgesamt ist für die Stadt Schopfheim für die nächsten fünf Jahre somit ein Bedarf von 7,96 ha festzustellen.

Die Stadt Schopfheim entwickelt derzeit im Stadtteil Langenau ein Baugebiet mit ca. 20-25 Bauplätzen. Für dieses Baugebiet haben sich bereits mehr als 90 Bauinteressenten beworben. In den letzten Jahren wurden in Schopfheim überwiegend Geschosswohnungen errichtet. Das letzte Baugebiet, das für klassische Einfamilienhäuser erschlossen wurde, liegt fast zehn Jahre zurück.

Es gibt bei dieser Bau- und Wohnform einen sehr großen Nachholbedarf. Eine Aktivierung von einzelnen Baulücken ist aufgrund der in Privateigentum gelegenen Flächen erschwert. Die im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen dargestellten Entwicklungsflächen in Schopfheim können aufgrund der Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht kurzfristig entwickelt werden. Mit dem 0,47 ha großen Plangebiet wird somit nur ein Teil des dargelegten Bedarfs (ca. 8 ha für die nächsten 5 Jahre) gedeckt.

Die Ausweisung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet mit vier Bauplätzen folgt den beschriebenen im Regionalplan verankerten Zielen und Grundsätzen. Die Wohnbauentwicklung soll in Schopfheim über den Eigenbedarf hinaus auch für den Bedarf aus Wanderungsgewinnen stattfinden. Wiechs stellt zudem einen Ort mit Entlastungsfunktion für Schopfheim dar. Dies bedeutet, dass nach Ausschöpfung der Entwick-

lungspotentiale im Zentralort die Möglichkeit eröffnet wird, die Siedlungstätigkeit in Wiechs über den Eigenbedarf hinaus zu verwirklichen. Das vorliegende Bebauungsplangebiet in Wiechs ist als geplanter Siedlungsbereich dargestellt und dient mit seinen vier Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser in erster Linie der Deckung des Eigenbedarfs. Nichtsdestotrotz wird hierin auch die Chance gesehen, den Bedarf des Zentralorts Schopfheim zumindest in geringem Umfang aufzufangen.

1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung im einstufigen Verfahren aufgestellt werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Der § 13b BauGB regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Anwendbar ist § 13b BauGB nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Zudem darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Die Größe des mit der Planung verfolgten Allgemeinen Wohngebiets liegt bei rd. 4.700 m². Damit liegt die Größe des Geltungsbereichs bereits unterhalb des Schwellenwerts, weshalb die zulässige Grundfläche ebenfalls weit unter dem Schwellenwert von 10.000 m² liegt. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, da sich Vogelschutzgebiete im, oder in der Nähe des Plangebiets befinden. Es befindet sich das FFH-Gebiet „Dinkelberg und Röttler Wald“ weiter südlich des Plangebiets. Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgebietes durch die Bebauungsplanung ist jedoch aufgrund des Abstands zum Schutzgebiet nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Insbesondere ist eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig.

Gemäß § 13b BauGB ist ein Beteiligungsschritt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren vorgesehen. Die Stadt Schopfheim hat die direkte Nachbarschaft jedoch freiwillig frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen. Das Planungskonzept und die Entwurfsvarianten wurden einerseits den unmittelbar angrenzenden Nachbarn

in mehreren Einzelgesprächen sowie den interessierten Bürgern in mehreren öffentlichen Sitzungen des Ortschaftsrats ausführlich vorgestellt und diskutiert. Anregungen und Belange der Nachbarn wurden gehört und im Planungsprozess berücksichtigt. Zur besseren Veranschaulichung wurden nebst Lageplänen und Schnitten auch zahlreiche Perspektiven sowie eine Videoanimation des Gebietes mit den geplanten Gebäuden und der Umgebung vorgestellt.

Verfahrensablauf

18.03.2019	Der Gemeinderat der Stadt Schopfheim beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften „Enningen II“.
25.05.2020	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
__.__.2029 – __.__.2020	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit.
__.__.2029 – __.__.2020	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
__.__.2020	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Enningen II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG / PLANUNGSALTERNATIVEN

Das Baugebiet „Enningen II“ soll am südwestlichen Ortsrand des Stadtteil Wiechs in Schopfheim entstehen. Im Vorfeld wurde für das Plangebiet eine städtebauliche Studie in Varianten (trauf- und giebelständige Gebäudestellungen) erarbeitet, um eine dem Standort angemessene städtebauliche Qualität am neuen Ortsrand von Wiechs sicherzustellen. Das Plangebiet befindet sich in nord-westlich ausgerichteter Hanglage. Zum Schutz der Nachbarschaft sollen die Sichtbeziehungen nach Nordwesten gewahrt und eine qualitätsvolle Ortsrandgestaltung hergestellt werden.

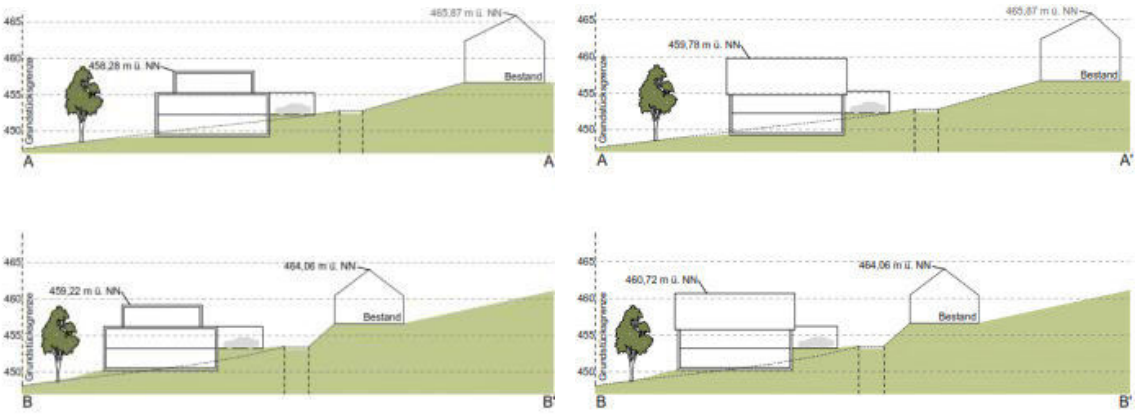
Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „An der Halden“, die für die Realisierung der Bauplätze zum Teil ausgebaut und verlängert sowie mit einer Wendemöglichkeit versehen wird. Der Ausbau der Straße ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht auf voller Länge möglich, so dass zwischen dem Plangebiet und dem Einmündungsbereich „An der Halden“ eine ca. 15 m lange Engstelle mit einer Straßenbreite von ca. 3 m entsteht. Durch den Ausbau der Erschließungsstraße wird die Straße An der Halden auf ca. 5,4 m verbreitert und als Verkehrsfläche bestehend aus Fahrbahn und überfahrbarem Gehweg hergestellt. Dadurch wird im Bedarfsfall der Begegnungsverkehr für Pkws ermöglicht. Eine Entwässerungsrinne gliedert die Fahrbahn und den Gehweg.

In der Studie wurde unter anderem geprüft, welche Gebäudehöhe, Gebäudeausrichtung und Dachform für den Standort geeignet ist. Hierbei war die Freihaltung der Sichtbeziehungen der Oberlieger zur freien Landschaft ein wesentliches Ziel. Um dieses Ziel zu erreichen, werden vier Einzelbauplätze vorgesehen, die auch jeweils für Doppelhäuser geeignet sind. Die geplanten Gebäude werden quer und nicht parallel zur Hangneigung positioniert. Auf diese Weise verbleiben Freiräume zwischen den Gebäuden, wodurch die Sichtachsen für die bestehenden Wohngebäude im Osten gesichert werden. Die Garagen und Carports werden aus diesem Grund straßenseitig an der Kopfseite der Gebäude vorgesehen. Offene Stellplätze stellen eher geringere Be-

einträchtigungen der Sichtachsen dar und sollen auch außerhalb der Gebäudefluchten möglich sein.

Im Rahmen der Studie wurde deutlich, dass flachgeneigte Gründächer mit zurückgesetztem Attikageschoss in der Lage am Hang gegenüber Satteldächern vorzuziehen sind. Grund hierfür ist, dass Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Satteldach eine um ca. 1,5 m höhere Gesamthöhe aufweisen als Gebäude mit flachgeneigtem Dach. Die Längsausrichtung der Gebäude würde zudem bedeuten, dass bei Satteldächern die Giebelseite talseitig vollständig in Erscheinung treten und dies einen unangemessen massiven Ortsrand bedeuten würde (siehe Abbildung der Schnitte unten). Außerdem bieten flachgeneigte Dächer die Möglichkeit einer Dachbegrünung, die zur ökologischen Einbindung der Gebäude sowie der Regenrückhaltung und Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse beitragen. Es besteht zudem die Möglichkeit, dass Attikageschoss nach Osten versetzt zu positionieren, wodurch die Gebäude talseitig nur als zweigeschossige Gebäude wahrnehmbar werden.

Flachgeneigte Dächer | Satteldächer



Schemaschnitte zum Vergleich der Dachformen und Gebäudehöhen (ohne Maßstab)

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass für den Standort eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern am geeignetsten ist. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 700 m² und 950 m², sind für Doppelhäuser gut geeignet und entsprechen der in Wiechs vorhandenen ländlich geprägten, städtebaulichen Dichte und Struktur. Von einer höheren Verdichtung wird abgesehen, weil hierdurch die Freihaltung der Sichtachsen und der Charakter eines lockeren, ländlichen Ortsrands konterkariert werden würde.

Durch die Lage am Ortsrand von Wiechs mit seinen Streuobstwiesen wird auf die Durchgrünung des Plangebiets und auf einen grünen Ortsrand besonderen Wert gelegt. Neben erhaltenswerten Bäumen sind zusätzliche Bäume entlang der Plangebietsgrenze und entlang der Straße vorgesehen.

Seit dem Vorentwurf, der die grobe Planungsidee abbildete, wurde die Planungskonzeption weiter vertieft und ausgearbeitet. Der jetzige Entwurf sieht gegenüber zum Vorentwurf zwischen 0,68 m und 1,39 m höhere Gebäudehöhen vor. Dies ist vor allem darin begründet, dass:

- im Vorentwurf lediglich 3m pro Geschoss für die Schemaschnitte angenommen, im neuen Entwurf zur Offenlage aber noch 0,7 m Attikaaufsatz mit bei der Höhenfestsetzung berücksichtigt wurde (statt 6m wurden 6,7m zu Grunde gelegt – wg. Dachbegrünung, Haustechnik, etc.)
- die im Vorentwurf gewählten Schnittlinien dazu dienten Blickbeziehungen darzustellen, dabei wurden nicht die Gebäude geschnitten sondern die Freiräume dazwischen. Erst im Entwurf zur Offenlage wurden die Schnittlinien so gewählt, dass die Höhen-

festsetzungen eindeutig ablesbar sind (durch die Längsachse der geplanten Gebäude und 90° senkrecht zur Straßenachse)

- die geplanten Gebäude nochmals geringfügig aufgrund der Anregungen der Anwohner gegenüber dem Vorentwurf verschoben wurden.
- die geplante Erschließungsstraße gegenüber dem Vorentwurf deutlich verbreitert wurde, damit wäre eine Abfahrrampe zu den Stellplätzen zu steil geworden und eine Barrierefreiheit nicht mehr gewährleistet.

Im Ergebnis ist ab Straßenniveau eine Gesamtgebäudehöhe von 6,70 m möglich.

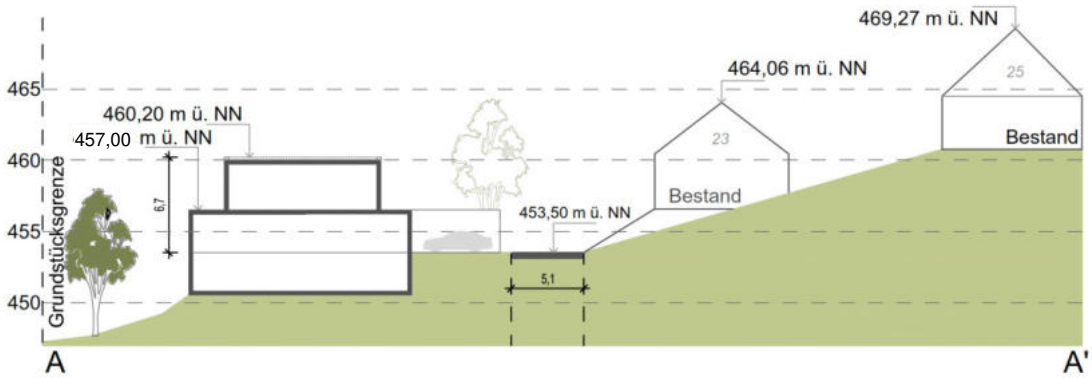
Vorentwurf ALT mit Darstellung der Schnittlinien = Blickachsen

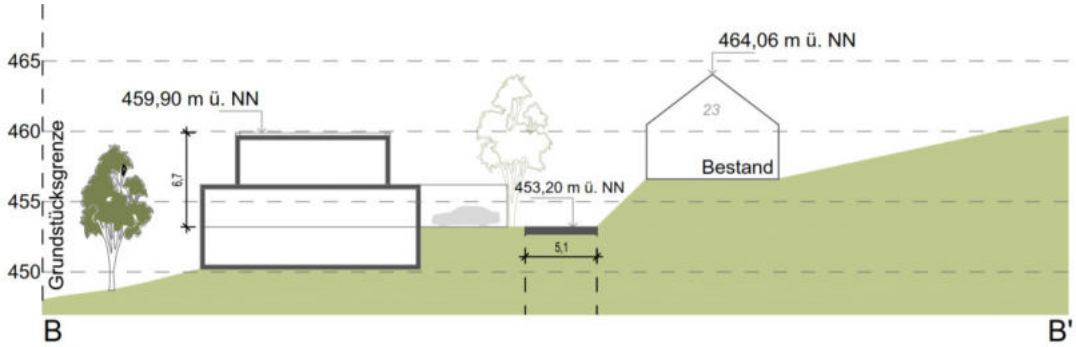
Städtebaulicher Vorentwurf mit in rot dargestellten Schnittachsen (Lageplan ohne Maßstab)

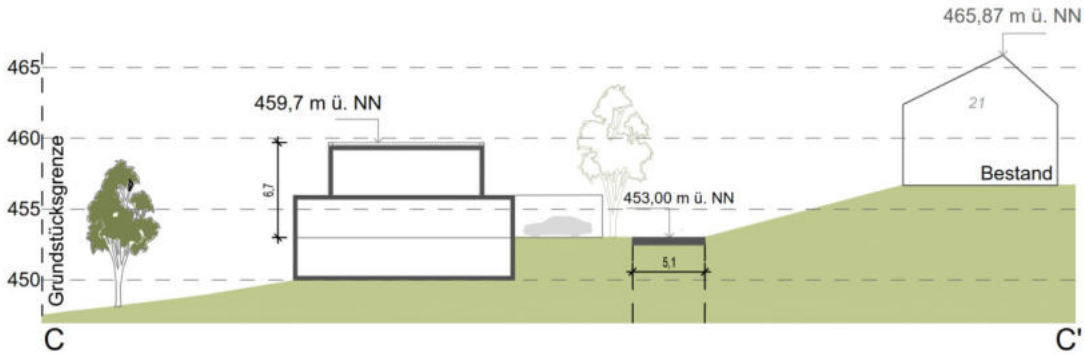
In den nachfolgenden Abbildungen ist die ergänzte städtebauliche Entwurfskonzeption mit den Geländeschnitten dargestellt. Die Geländeschnitte zeigen die Höhenabwicklung von Osten nach Westen mit der Bestandsbebauung, dem Geländeverlauf samt der Straße „An der Halden“ sowie die maximal mögliche Höhe der Neubebauung.

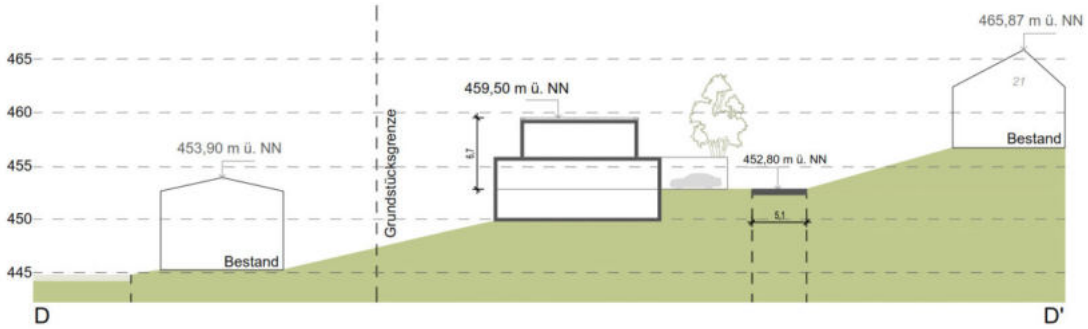
Entwurf zur Offenlage NEU mit Schnittachsen zur Höhenfestsetzung

Lageplan mit Darstellung der Schnittachsen ohne Maßstab









Geländeschnitte mit Blick nach Nordosten

Vogelperspektive (Blickrichtung Osten)

Blick von Wendehammer in Richtung Norden

Blick vom Tal nach Osten

3 Verkehrsgutachten

Zur Beurteilung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit und der städtebaulichen Verträglichkeit der Neuverkehre im angrenzenden Straßennetz wurde durch das Büro Rapp Trans AG aus Freiburg eine Verkehrsuntersuchung (Stand November 2017) durchgeführt. Hierfür wurde die Vorbelastung (derzeitiges Verkehrsaufkommen) durch eine Verkehrszählung ermittelt, der aus der geplanten Wohnbebauung resultierende Verkehr prognostiziert und auf Basis dieser Daten die Umfeldverträglichkeit des Neuverkehrs beurteilt. Die Verkehrsuntersuchung bildet zwei Szenarien ab, wovon für das vorliegende Bebauungsplanverfahren „Enningen II“ mit bis zu acht möglichen Wohneinheiten Szenario 2 maßgeblich ist.

Betrachtet wurden die Bachtalstraße sowie die Straße „An der Halden“. Beide Straßen sind durch eine geringe Breite und das Fehlen von Gehwegen gekennzeichnet. Begegnungsverkehr ist nicht durchgängig möglich. Die zulässige Zonengeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Das beobachtete Geschwindigkeitsniveau ist tendenziell niedriger. Das Straßennetz im Untersuchungsraum dient hauptsächlich der unmittelbaren Erschließung angrenzender Grundstücke.

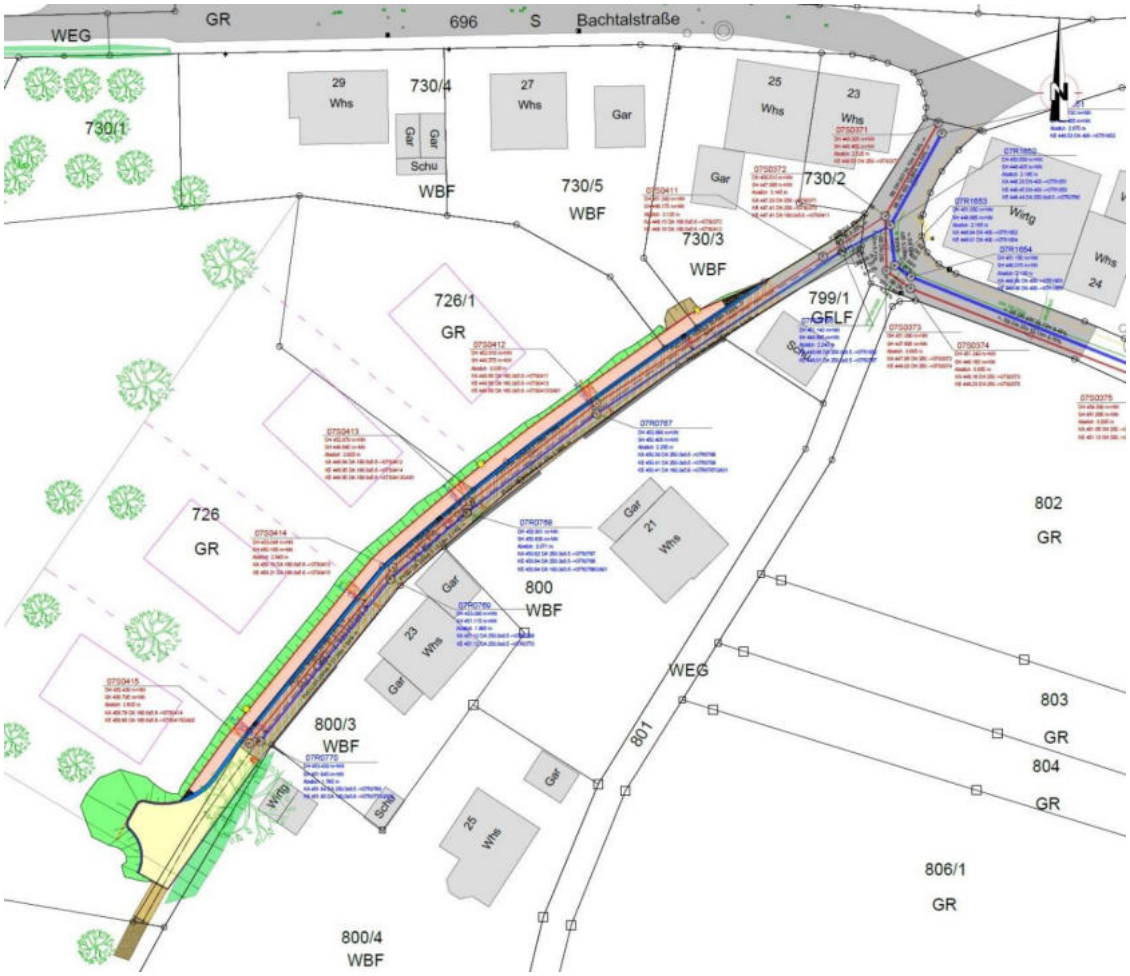
Auf Grundlage der ermittelten und prognostizierten Verkehrszahlen ergibt sich für Szenario 2 (Bebauung mit bis zu 8 Wohneinheiten) ein Gesamtverkehrsaufkommen von 52 Kfz-Fahrten pro Werktag (Hin- und Rückfahrt)

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsbelastung in den Straßen des Untersuchungsgebiets allgemein niedrig ist. Auch mit Realisierung von 8 Wohneinheiten werden die Einsatzgrenzen bei weitem unterschritten. Die Leistungsfähigkeit und städtebauliche Verträglichkeit des an das Baugebiet „Enningen II“ angrenzenden Straßennetzes ist gegeben. Die Studie zeigt weiterhin, dass die Belastungsreserven die verkehrliche Leistungsfähigkeit im Untersuchungsgebiet auch in Zukunft gewährleisten.

4 VER- UND ENTSORGUNG

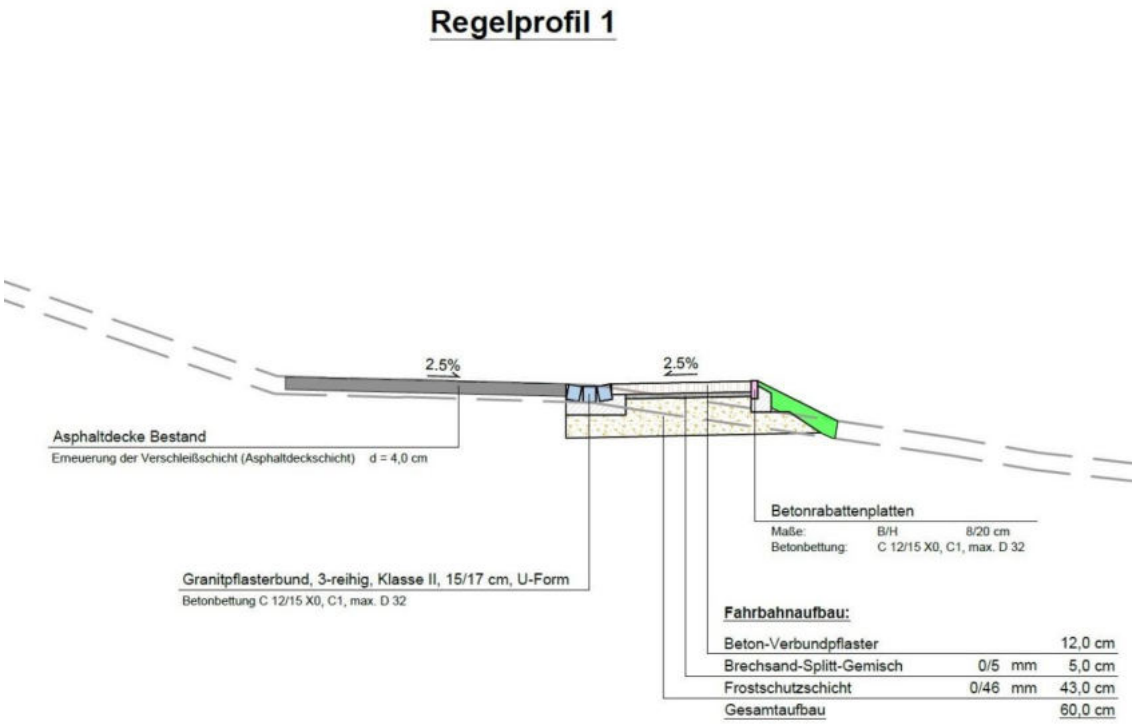
Die Erschließungsstraße wird zur Ermöglichung von Begegnungsverkehr ausgebaut und mit einer Wendemöglichkeit versehen. Weil im Norden ein Teil der Bestandsstraße aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht ausgebaut werden kann und an dieser Stelle die Straßenbreite weiterhin ca. 3 m betragen wird und weil die Wendemöglichkeit nicht für Müllfahrzeuge ausgelegt ist, müssen die Mülltonnen für die wöchentliche Leerung im Bereich dieser Engstelle an einem ausgewiesenen Standort abgestellt werden. Mit der Erschließungsplanung wurde das Büro Leppert beauftragt. Die Ausführungsplanung liegt bereits vor.

Auszug Erschließungsplanung Büro Leppert - Lageplan



Lageplan Darstellung ohne Maßstab

Auszug Erschließungsplanung Büro Leppert



Regelquerschnitt Darstellung ohne Maßstab

Die technische Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungs- und Kabelnetz. Ein Ausbau der Infrastruktur ist derzeit nicht erforderlich, kann jedoch bei Bedarf im Rahmen des Straßenausbaus vorgenommen werden.

Die Entwässerung im Bebauungsplangebiet erfolgt im Trennsystem. Häusliches Abwasser sowie belastetes Niederschlagswasser wird in die öffentliche Kanalisation der Stadt Schopfheim abgeleitet.

Zur Entwässerung der Dachflächen sind Regenwasserzisternen vorgesehen. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Hangneigung und des im Boden vorhandenen nicht versickerungsfähigen Lehm- und Tonmaterials erschwert. Gleichwohl steht es den Eigentümern frei – unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben – eine Versickerung auf dem Grundstück vorzusehen und in den Bauantragsunterlagen dazulegen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über einen Hydranten im Bereich der Wendeanlage.

5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein am Ortsrand von Wiechs gelegenes Grünland mit Streuobstwiese. Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 0,34 ha Fläche verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, gewichtet und in die Abwägung eingestellt. Im Süden des Plangebiets wird die vorhandene Obstwiese als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese planungsrechtlich gesichert.

Angrenzend an das geplante Wohngebiet bleibt die landwirtschaftliche Nutzung als Streuobstwiese weiter bestehen. Die Zugänglichkeit der Fläche wird über ein Fahrrecht auf der festgesetzten privaten Grünfläche sichergestellt. Die Intensität der Bewirtschaf-

tung dieser Flächen ist vergleichsweise gering. Es handelt sich bei der landwirtschaftlichen Nutzung um eine extensive Bewirtschaftung mit seltenem Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Der Abstand zwischen westlicher Grundstücksgrenze und den geplanten Wohngebäuden ist ausreichend groß, so dass die Wahrscheinlichkeit eines potentiellen Spritzmitteleintrags an die Gebäude sehr gering ist und durch die Höhenlage der Gebäude zusätzlich verringert wird. Gleichwohl ist – vor allem während der Erntezeit – mit Lärmentwicklung im Wohngebiet zu rechnen. Weitere landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Um das Konfliktpotenzial zwischen den zukünftigen Bewohnern des Wohngebiets und der ansässigen Landwirtschaft zu verringern, wird in den Bebauungsvorschriften darauf hingewiesen, dass es aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen zu Emissionen wie Gerüchen, Stäuben oder Geräuschen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Planungsrechtlich wird dies durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO gesichert.

Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dabei nicht zugelassen, um die Fläche für Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Vor allem Anlagen für sportlichen Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht befriedigt werden soll.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

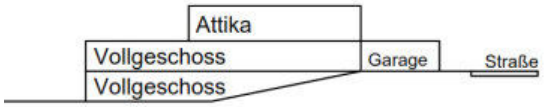
Zur Sicherung des städtebaulichen Entwurfs werden die Baufenster eng gefasst. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte und den daraus resultierenden, differenzierten Grundstücksgrößen ist die Festsetzung einer GRZ nicht zielführend. Die zulässige Grundfläche für die Hauptgebäude soll nicht von der Grundstücksgröße abhängen, sondern die städtebauliche Idee abbilden und sicherstellen. Aus diesem Grund wird pro Baufenster eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt, die fast eine vollständige Ausnutzung des Baufensters ermöglicht.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen für Nebenanlagen, wie beispielsweise Stellplätze, Garagen, Wege, Zufahrten, Terrassen etc., bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden darf. Die Festsetzung entspricht der Höchstgrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO und sichert eine ausreichende Ausnutzbarkeit der Grundstücke für z.B. Garagen, Carports, Wege und Zufahrten sowie Terrassen und Nebengebäude aller Art.

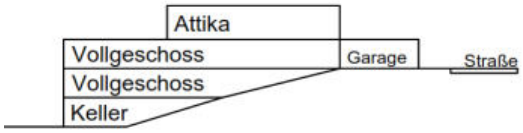
Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse

Für die Baukörper sind zwei Vollgeschosse plus Attikageschoss zulässig. In Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe, die für jedes Baufenster als absolute Höhe bezogen auf Meter über Normal Null festgesetzt ist, wird der städtebauliche Entwurf sichergestellt. Straßenseitig treten die Hauptbaukörper bis zu zweigeschossig in Erscheinung (ein Vollgeschoss plus ein Attikageschoss). Talseitig treten in der Regel zwei Vollgeschosse plus Attikageschoss in Erscheinung (siehe Schemaschnitt 1), wobei das Attikageschoss aufgrund des zu erwartenden Abrückens nach Osten nicht vollständig wahrnehmbar sein wird. Je nach Gestaltung der Geländeoberfläche ist es mög-

lich, dass auch drei Geschosse plus zurück gesetztem Attikageschoss in Erscheinung treten können (siehe Schemaschnitt 2). Bei drei sichtbaren Geschossen handelt es sich bei dem untersten um ein Kellergeschoss, das kein Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 5 LBO ist.



Schemaschnitt 1



Schemaschnitt 2

Die festgesetzte absolute Gebäudehöhe wird pro Baufenster so festgesetzt, dass oberhalb der fertiggestellten Straßenhöhe ein Vollgeschoss von 3 m, ein Attikageschoss von ebenfalls 3 m sowie eine Dachattika von 70 cm ermöglicht werden. Entlang der Straße „An der Halden“ können somit maximal ca. 6,70 m hohe Gebäude bezogen auf das Straßenniveau entstehen. Auf Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrats vom 11.03.2020 dürfen auch Solaranlagen und technische Aufbauten diese Höhe nicht überschreiten.

Die Höhe von Carports und Garagen wird begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass sie gegenüber den Hauptgebäuden nicht zu dominant in Erscheinung treten und auch das Straßenbild sowie die Blickbeziehungen nicht zu sehr einengen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand zu schaffen und die ländlich geprägte Umgebungsbebauung zu berücksichtigen, wurde eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden so festgesetzt, dass die wesentliche Zielsetzung der städtebaulichen Studie (vgl. Kapitel 2 dieser Begründung) und die Sichtachsen zwischen den Baukörpern sichergestellt werden. Grundsätzlich sind die Baufenster 11 m tief und 17 m lang. Dies eröffnet Spielräume in der Positionierung der Gebäude. Aufgrund der vorläufigen, sehr großen Grundstücksgröße ist insbesondere das nördlichste Grundstück zur Teilung für ein Doppelhaus geeignet, weshalb das Baufenster so bemessen wurde, dass ein Doppelhaus mit einer größeren Gebäudetiefe möglich ist. Das südlichste Baufenster verfügt über ein nach Süden erweitertes Baufenster. Hierdurch soll eine städtebauliche Höhenabstufung in die sich nach Süden fortsetzende freie Landschaft hergestellt werden.

6.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern, wird im Allgemeinen Wohngebiet die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten bzw. pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. Diese Regelung sorgt für eine verträgliche Bewohnerdichte im Wohngebiet und trägt zur Minimierung des Verkehrsaufkommens und des Stellplatznachweises bei.

6.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster und in den dafür festgesetzten Zonen zulässig, um die Grenzbereiche des Plangebiets insbesondere zu Privatgrundstücken hin sowie die Sichtbeziehungen für die Oberlieger freizuhalten. Die Baufenster und Garagen- bzw. Carport-Zonen sind so dimensioniert, dass die Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Anordnung und der Anzahl von Garagen und Carports haben. Offene PKW-Stellplätze sind ebenfalls nur in den dafür festgesetzten Zonen zulässig. Da offene Stellplätze nicht hochbaulich in Erscheinung treten und die freizuhal-

tenden Sichtachsen nicht wesentlich behindern, sind diese auch in den Zwischenräumen der Hauptbaukörper zulässig. Die Pkw-Anzahl pro Haushalt steigt erfahrungsgemäß insbesondere im ländlichen Raum tendenziell an. Deshalb werden großzügige Flächen für Kfz-Stellplätze festgesetzt. Pro Grundstück werden somit bis zu sechs Stellplätze ermöglicht, was auch dazu beiträgt, dass die Erschließungsstraße An der Halden weitestgehend von parkenden Autos freigehalten wird.

6.6 Nebenanlagen / von Bebauung freizuhaltende Flächen

Nebenanlagen mit mehr als 30 m³ Bruttorauminhalt werden außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen, um den sensiblen und durch Wiesen und Obstbäume geprägten Ortsrand zu schützen. Kleinere Nebenanlagen unter 30 m³ Bruttorauminhalt sind hingegen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Diese Zulässigkeit wird jedoch durch Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche beschränkt. Die Gestaltung der westlichen Plangebietsgrenze prägt das zukünftige Bild des neuen Ortsrands von Wiechs. Dieses Bild wäre durch hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie z.B. Geräteschuppen, Spiel- und Kletteranlagen, Gewächshäuser etc., deutlich beeinträchtigt. Durch die festgesetzte Freihaltefläche können derartige Nebenanlagen nur abseits des Ortsrands – in räumlichem Zusammenhang mit den Hauptbaukörpern – entstehen. In Verbindung mit den festgesetzten Baumerhaltungen und Baumpflanzungen innerhalb der Freihaltefläche setzt sich das Bild des durch Wiesen und Bäume geprägten Hangs bis ins Plangebiet fort und trägt dem Schutz des Ortsbilds Rechnung. Zwischen den Baufenstern und der Freihaltefläche bietet ein Abstand von 4 m ausreichend Möglichkeiten, kleinere Nebenanlagen bis 30 m³ Bruttorauminhalt zu platzieren, ohne dass diese den Ortsrand dominieren.

Um zu verhindern, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie z.B. Müllbehältereinhausungen oder Fahrradunterstände den Straßenraum dominieren und zusätzlich einengen, müssen diese einen Abstand von mind. 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll verhindert werden, dass diese direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen oder sogar z.B. mit Dachüberständen in diese hineinragen. Mit diesen Festsetzungen sollen insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten und ein ansprechendes Straßenbild gewährleistet werden.

Der geplante Wendehammer ist nicht für Müllfahrzeuge geeignet, weshalb die Müllabfuhr nicht in die Straße „An der Halden“ einfahren kann. Damit die wöchentliche Müllentsorgung trotzdem gewährleistet werden kann, wird am nördlichen Rand des Allgemeinen Wohngebiets ein Sammelplatz für Müllbehälter festgesetzt. Dieser Standort wird temporär als Mülltonnensammelstelle genutzt, um die Müllentsorgung durch das örtliche Entsorgungsunternehmen zu gewährleisten. Weil dieser Müllstandort für die Müllabfuhr leicht aufzufinden sein muss, wird er direkt an der Straße festgesetzt und weicht damit von der Festsetzung, dass Nebenanlagen einen Abstand von 0,5 m zur Straße einzuhalten haben, ab. Es ist von keiner Störung des Straßenbilds bzw. dauerhaften Einschränkung der öffentlichen Verkehrsfläche auszugehen, da dort nur an den Müllabfuhrtagen Müllbehälter stehen. Die festgesetzte Fläche wird privatrechtlich in Gemeinschaftseigentum übergehen.

6.7 Verkehrsflächen

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen werden die verkehrliche Erschließung sowie Fußwege im Plangebiet geregelt. Grundlage bildet die dem Plan zugrunde liegende Erschließungskonzeption sowie die Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Leppert aus Schopfheim. Die Wendeanlage ist nur für PKW ausgelegt, um einerseits das Befahren der Straße durch größere Fahrzeuge zu verhindern und auch die Flächeninanspruchnahme zu minimieren.

Die öffentliche und für Pkws befahrbare Fläche endet am Wendehammer. Es schließt sich ein Feldweg an, der unter anderem als Zufahrtsmöglichkeit für die westlich gelegenen Streuobstwiesen dient.

6.8 Private Grünflächen

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ wird im Süden des Plangebiets der das Landschaftsbild prägende Bestand gesichert und weiterentwickelt. Zur Wahrung des Charakters als landwirtschaftlich bewirtschaftete Streuobstwiese werden Nebenanlagen aller Art und Einfriedungen sowie das temporäre Abstellen von beweglichem Mobiliar ausgeschlossen. Das Befahren mit landwirtschaftlichem Gerät zur Bewirtschaftung dieser und der angrenzenden Wiesen ist jedoch explizit zugelassen und wird über ein Fahrrecht zusätzlich abgesichert.

6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze, Wege- und Dachflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen und zur landschaftlichen Einbindung am Ortsrand wird für flache und flachgeneigte Dächer ein Mindestmaß an Dachbegrünung festgesetzt.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Eine weitere Festsetzung zum Schutz der Umwelt betrifft die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung. Gerade im Bereich des Ortsrandes soll so die Beeinträchtigung von Tieren durch eine Lichtabstrahlung vermieden werden.

6.10 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Das Plangebiet und die westlich angrenzenden Flächen sind durch den als Streuobstwiese genutzten Hang geprägt. Dieser Charakter soll durch Baumerhalt und zusätzliche Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs, insbesondere am westlichen Plangebietsrand, fortgesetzt werden und somit einen grünen Ortsrand sichern. Entlang der Straße An der Halden sind ebenfalls Bäume zur Pflanzung festgesetzt, um u.a. das Straßenbild zu gliedern, aufzulockern und die Aufheizung im Stellplatzbereich zu minimieren. Darüber hinaus dienen die Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Baumerhaltungen der Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Eine Pflanzliste ist im Anhang der Bebauungsvorschriften als Empfehlung beigefügt.

6.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird ein Fahrrecht zugunsten der landwirtschaftlichen Verkehrs festgesetzt, um die Bewirtschaftung der im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten. Vom festgesetzten Verlauf des landwirtschaftlichen Wegs kann in der Realität abgewichen werden, wenn aus verkehrsfunktionalen Gründen oder zur besseren Bewirtschaftung ein anderer Verlauf zweckmäßiger ist. Dabei ist auf die bestehenden und zu pflanzenden Baumstandorte Rücksicht zu nehmen.

6.12 Gebäudeausrichtung

Die Gebäudeausrichtung wird entsprechend der Baufenster quer zur Hangneigung festgesetzt. Damit soll eine straßenparallele Ausrichtung zugunsten der Durchlässigkeit unterbunden werden.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Dächer

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Flach- bzw. flachgeneigte Dächer auszubilden. Dabei werden die sensible Lage des Plangebiets am Ortsrand in Hanglage und die Einsehbarkeit von Westen berücksichtigt (vgl. Kapitel 2 Konzeption). Flach- und Pultdächer sind eine moderne Dachform, die zunehmend auch im ländlichen Raum realisiert werden und daher auch im Plangebiet realisierbar sein sollen.

Das Attikageschoss darf maximal 60 % des darunterliegenden Geschosses betragen. Von der Regelung der LBO in § 2 Abs. 6 Nr. 2 wird abgewichen, damit das Attikageschoss hangseitig aufgrund der sensiblen Ortsrandlage weniger in Erscheinung treten soll.

Um unangenehme Blendwirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um den Belangen einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig, so dass ein planerisch nicht erwünschter Wildwuchs solcher Anlagen auf den Freiflächen der Privatgrundstücke ausgeschlossen wird. Um negative Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu unterbinden, sind solche Anlagen reflektionsarm auszubilden.

7.2 Grundstücksgestaltung

Wegen des ländlichen Charakters des Plangebiets und der Lage am Ortsrand wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, damit in diesen Bereichen eine Mindestbegrünung gewährleistet ist. Die Begrünung dient als wirksame Maßnahme zur Schaffung von Lebens- und Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten, zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes und hat auch eine kühlende Wirkung durch Transpiration auf Grünflächen. Kies- und Schottergärten (sogenannten Steingärten) erfahren in den letzten Jahren zunehmend an Beliebtheit, konterkarieren jedoch die Anforderungen an eine dem ländlichen Raum angemessenen Mindestbegrünung von Baugrundstücken und werden deshalb ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Hauseinfassungen mit Schotter oder Kies.

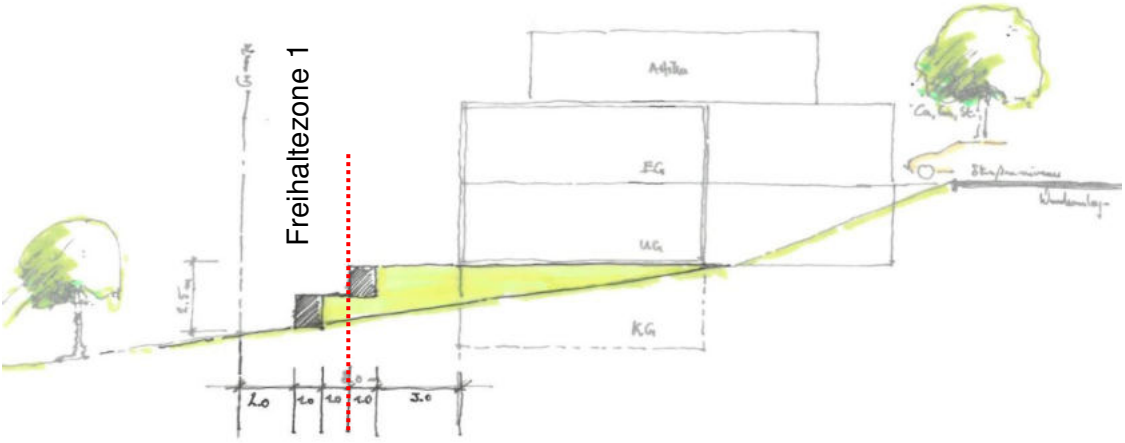
Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze außerhalb von Gebäuden sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden. Durch Umpflanzung kann ein Beitrag zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebietes geleistet werden.

Durch die Hanglage des Plangebiets ist zu davon auszugehen, dass die Eigentümer zur besseren Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks die Gartenflächen einebnen. Um auszuschließen, dass in Folge dessen eine unerwünschte, hohe Stützmauer am Ortsrand entsteht, wird geregelt, dass entweder eine Böschung mit zwingender Neigung oder eine terrassierte Stützmauer vorzusehen ist. Die Stützmauern müssen dabei min-

destens 1 m versetzt voneinander errichtet werden und dürfen jeweils maximal 1,5 m hoch sein.

Die Errichtung von Stützmauern innerhalb der Freihaltezonen 1 und 2 werden hiervon abweichend geregelt, um einen angemessenen Übergang in die freie Landschaft zu sichern und die Ortsrandgestaltung zu regeln:

Innerhalb der Freihaltezone 1 (südliche Grundstücke) wird die Stützmauer auf eine maximale Gesamthöhe von 1,5 m beschränkt und muss einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Außerhalb der Freihaltezone gelten die allgemeinen Regelungen zu terrassierten Stützmauern, so dass das Gelände trotz des zwingend einzuhaltenden Abstandes zur Grundstücksgrenze abgefangen werden und eine nutzbare, ebene Gartenfläche/Terrasse zwischen Freihaltezone und Gebäude entstehen kann (siehe Skizze).



Skizze: mögliche Stützmauer innerhalb und außerhalb der Freihaltezone 1

Innerhalb der Freihaltezone 2 (nördliche Grundstücke) werden Stützmauern komplett ausgeschlossen. In diesem Bereich ist die Hangneigung vergleichsweise gering, so dass aus Gründen der Ortsrandgestaltung auf Stützmauern verzichtet werden kann, ohne die Grundstücksausnutzung erheblich zu beeinträchtigen.

7.3 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80 m aufgenommen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind höhere Einfriedungen zugelassen, um die Privatsphäre gegenüber den direkten Nachbarn zu gewährleisten. Aufgrund der Verkehrssicherheit ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m einzuhalten.

Die Grundstückseigentümer können sich so in geeigneter Weise abgrenzen, ohne jedoch den Straßenraum negativ zu beeinträchtigen. Auch bei der zulässigen Materialität der Einfriedungen wurde darauf geachtet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt. Ortsuntypisches Material – Maschendraht und Drahtzäune – sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Innerhalb der Freihaltezonen 1 und 2 entlang des westlichen Plangebietsrands sind Einfriedungen nur als bepflanzte Wildschutzzäune zulässig. Diese Regelung stellt einen behutsamen Übergang in die freie Landschaft sicher und trägt zu einer dem dörflichen und landwirtschaftlichen Charakter entsprechenden grünen Ortsrandgestaltung

bei. Andere Einfriedungen, wie beispielsweise Holzzäune, Mauern etc., würden das Landschaftsbild mit dem Hang und der Streuobstwiese stören.

7.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Parabolanlagen zulässig.

7.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

7.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Um die Kanalisation zu entlasten, wird im Bebauungsplan eine Rückhaltung des Dachflächenwassers in Form von Regenwasserzisternen festgesetzt, die das Wasser gedrosselt in die Kanalisation ableiten. Aber auch andere Maßnahmen zur Rückhaltung wie z.B. Gründächer tragen zur Entlastung der Kanalisation und gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die genaue Art der Regenrückhaltung sowie zugehörige Berechnungen sind im Rahmen des Bauantrags bzw. des Entwässerungsantrags nachzuweisen.

8 UMWELTBELANGE

Im Verfahren nach 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Belange des Artenschutzes und Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Durch das Büro Kunz GaLaPlan wurde ein Umweltbeitrag mit artenschutzfachlicher Prüfung erarbeitet. Er ist als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigefügt.

9 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

10 KOSTEN

Sämtliche Kosten für die Planung und Erschließung werden vom Eigentümer des Grundstücks getragen, der Stadt Schopfheim entstehen keine Kosten.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	3.430 m²
Private Grünflächen	ca.	519 m²
Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Fußweg)	ca.	731 m²
Summe / Geltungsbereich	**ca.**	**4.680 m²**

Schopfheim, den

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Dirk Harscher
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Schopfheim übereinstimmen.

Schopfheim, den

Dirk Harscher
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____

Schopfheim, den

Dirk Harscher
Bürgermeister

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- GR — maximal zulässige Grundfläche in m²
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß plus Attikageschoss
- GH — maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche — Zweckbestimmung: Streuobstwiese

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzung Bäume

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

- landwirtschaftlicher Weg
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  Zweckbestimmung:
  Ga: Garage Cp: Carport St: Stellplatz Müll: Müllbehälter-Sammelplatz
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten des landwirtschaftlichen Verkehrs (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Gebäudeausrichtung (Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (hier Gebäudehöhe) (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Vorschriften nach § 74 LBO

- FD — Flachdach bzw. flach geneigtes Dach

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- 100 — bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- geplante Böschung
- 300 — Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü. NN

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	zulässige Gebäudehöhe
Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
Dachform/Dachneigung (Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO)	Bauweise
max. zulässige Wohneinheiten (WE) je Einzelhaus (EH) / Doppelhaushälfte (DHH)	

Stadt Schopfheim

Ortsteil Wiechs

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Enningen II"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	18.03.2019
Offenlage	_____ - _____
Satzungsbeschluss	_____

Die Planunterlage nach dem Stand vom 02/2018 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 04.05.2017
Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM bzw. DHDN/GK

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Schopfheim übereinstimmen.

Schopfheim , den _____

_____
Dirk Harscher
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Plandaten

M. 1 / 500
Im Planformat: 297 x 800

0 5 10 m 25 m 50 m

Planstand: 16.03.2020
Projekt-Nr: S-17-197
Bearbeiter: Lae/Bau
20-03-16 Plan BPL 500 (20-02-04).dwg

N

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de