

STADT SCHOPFHEIM

ORTSTEIL LANGENAU

BEBAUUNGSPLAN „IM LOH“

8. Teiländerung des Bebauungsplans "Obere- Mittlere- Niedere Holzmatt und kurze Fuhren"
rechtskräftig seit dem 07.01.1971, zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 06.12.2003

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf

zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden
sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

INHALTSANGABE:

A VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

B SATZUNG MIT ANLAGE

C PLANTEIL

- | | |
|--|---------|
| - Abgrenzungslageplan | M 1:500 |
| - zeichnerische Festsetzungen – Lageplan | M 1:500 |
| - Gestaltungsplan | M 1:500 |

D FESTSETZUNGEN

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

E BEGRÜNDUNG

F ANLAGEN

Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen vom 03.06.2020
(faktorgrün, Freiburg i.Br.)

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung als Anlage zum
Umweltbeitrag vom 03.06.2020 (faktorgrün, Freiburg i.Br.)

STADT SCHOPFHEIM - ORTSTEIL LANGENAU, BEBAUUNGSPLAN „IM LOH“

8. Teiländerung des Bebauungsplans "Obere- Mittlere- Niedere Holzmatt und kurze Fuhren"
rechtskräftig seit dem 07.01.1971, zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 06.12.2003
Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

Planfertigung: Spaichingen, den 05.06.2020	Dipl.-Ing. (FH) R. Stehle , Freier Stadtplaner Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen tel. 07424 / 9608022 e-mail: info@r-stehle.de
Aufstellungsbeschluss am veröffentlicht am.....	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB Beschluss am öffentliche Bekanntmachung am Durchführung vom biseinschließlich	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB Beschluss am Benachrichtigung am Durchführung biseinschließlich	
Beschluss über Anregungen am	
Satzungsbeschluss am	
Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie der Satzungstext unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Schopfheim übereinstimmen. Schopfheim, den2020 (Dirk Harscher) Bürgermeister (Siegel)	
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung am2020 Schopfheim, den2020 (Dirk Harscher) Bürgermeister (Siegel)	
Vermerke:	

STADT SCHOPFHEIM

SATZUNGEN

über

a) den Bebauungsplan „IM LOH“

b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „IM LOH“

im Ortsteil Langenau

Mit 8. Teiländerung des Bebauungsplans "Obere- Mittlere- Niedere Holzmatt und kurze Fuhren",
rechtskräftig seit dem 07.01.1971, zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 06.12.2003
Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Schopfheim hat in öffentlicher Sitzung am

a) den Bebauungsplan „IM LOH“

b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „IM LOH“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).
5. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
6. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich

a) des Bebauungsplans „Im Loh“

b) der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Loh“

ist der ist der gemeinsame zeichnerische Teil maßgebend.

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNGEN

1. Der Bebauungsplan besteht aus:

a) zeichnerischem Teil

vom

b) Planungsrechtliche Festsetzungen (textlicher Teil)

vom

2. Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

- a) gemeinsamen zeichnerischem Teil vom
b) Örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom

3. Hinweise und nachrichtlich übernommene Bestimmungen

vom

4. Anlage zur Satzung. Überlagerungsbereich

vom

Bebauungsplan "Obere- Mittlere- Niedere Holzmatt
und kurze Fuhren"

Beigefügt sind:

- gemeinsame Begründung vom
- Artenschutz vom
- Umweltbelange vom

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4

IN KRAFT TRETEN

Der Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften „IM LOH“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „IM LOH“ wird der Bebauungsplan "Obere- Mittlere- Niedere Holzmatt und kurze Fuhren", rechtskräftig seit dem 07.01.1971, zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 06.12.2003, einschließlich bisher geltender bauordnungsrechtlicher Bestimmungen im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die zugehörigen Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Schopfheim übereinstimmen.

Schopfheim, den2020

(Dirk Harscher)
Bürgermeister

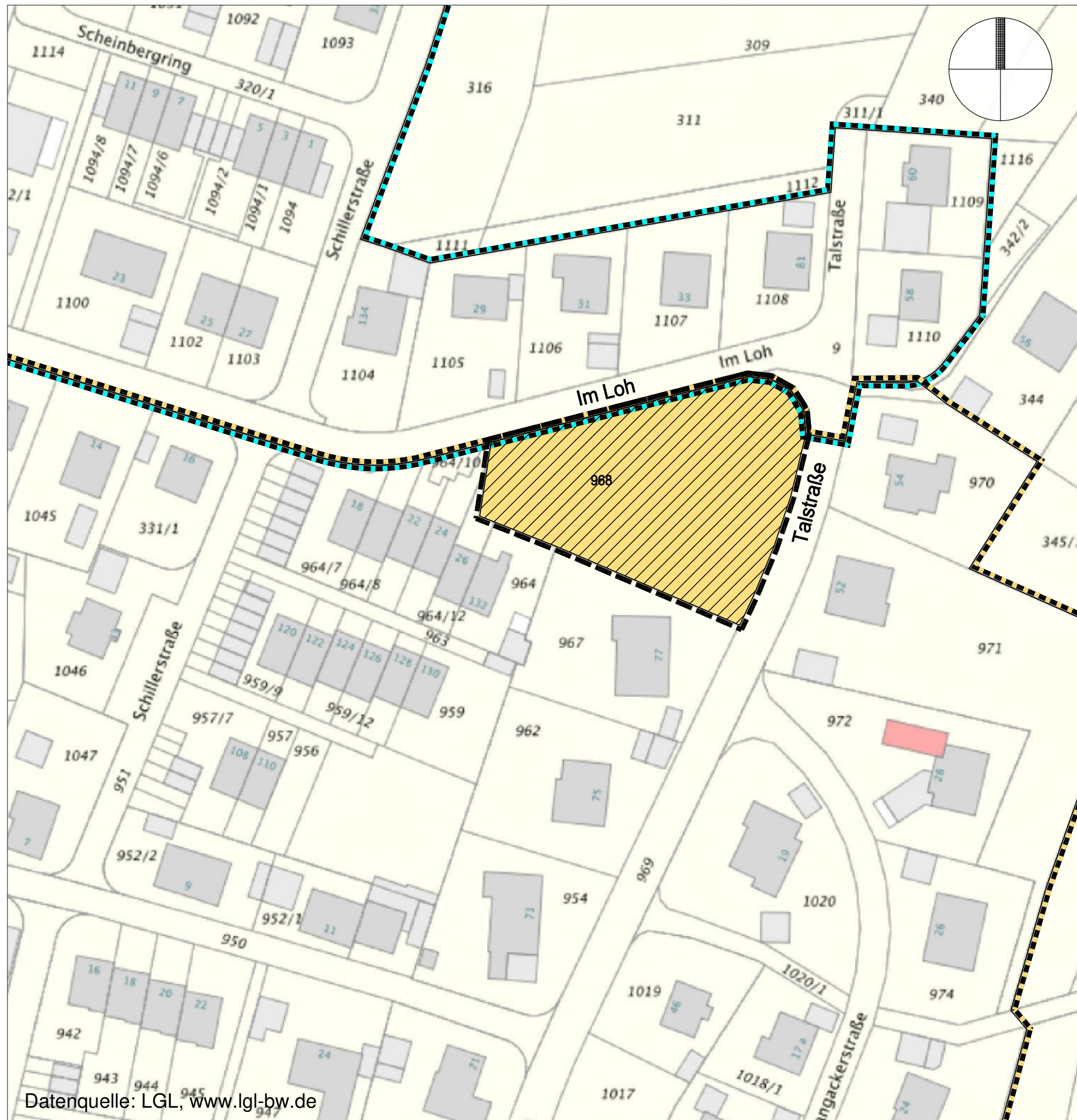
(Siegel)

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 2020

Schopfheim, den2020

(Dirk Harscher)
Bürgermeister

(Siegel)

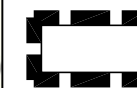


STADT SCHOPFHEIM ORTSTEIL LANGENAU BEBAUUNGSPLAN "IM LOH"

8. Teiländerung des Bebauungsplans "Obere- Mittlere- Niedere Holzmatt und kurze Führen"
rechtskräftig seit dem 07.01.1971, zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 06.12.2003
Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

ANLAGE ZUR SATZUNG ÜBERLAGERUNGSBEREICHE

Maßstab M 1 : 500



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplans "IM LOH" (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplans "IM LOH NORD"



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplans "OBERE-MITTLERE-NIEDERE HOLZMAT
UND KURZE FUHREN"



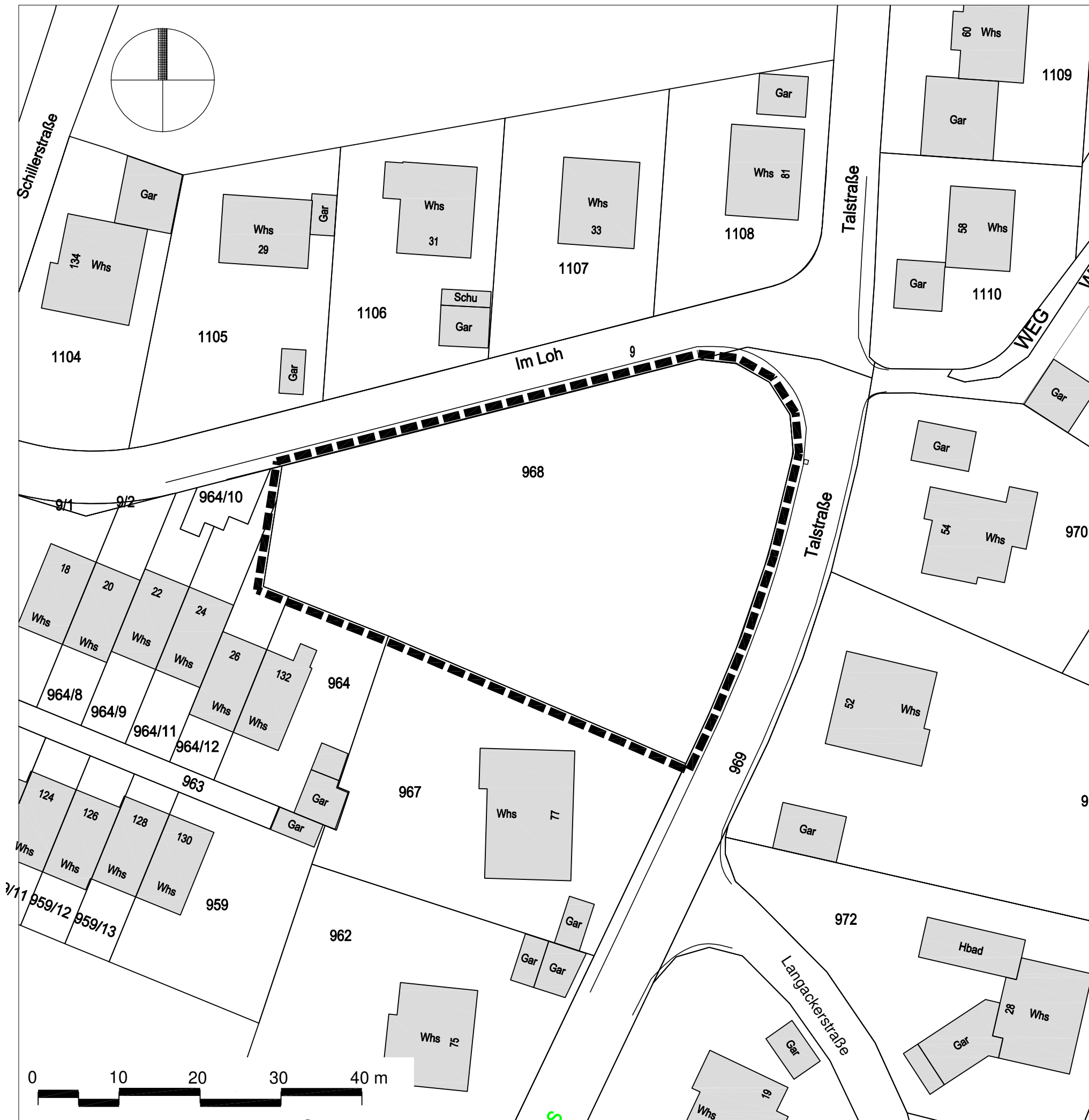
Überlagerungsbereich

Der Bebauungsplan "OBERE-MITTLERE-NIEDERE HOLZMAT
UND KURZE FUHREN" wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplans
"IM LOH" im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt.

Planfertigung

Spaichingen, den 25.06.2020

Dipl.-Ing. (FH) R. Stehle, Freier Stadtplaner
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen
tel. 07424 / 9608022 e-mail: info@r-stehle.de

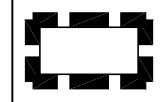


STADT SCHOPFHEIM ORTSTEIL LANGENAU BEBAUUNGSPLAN "IM LOH"

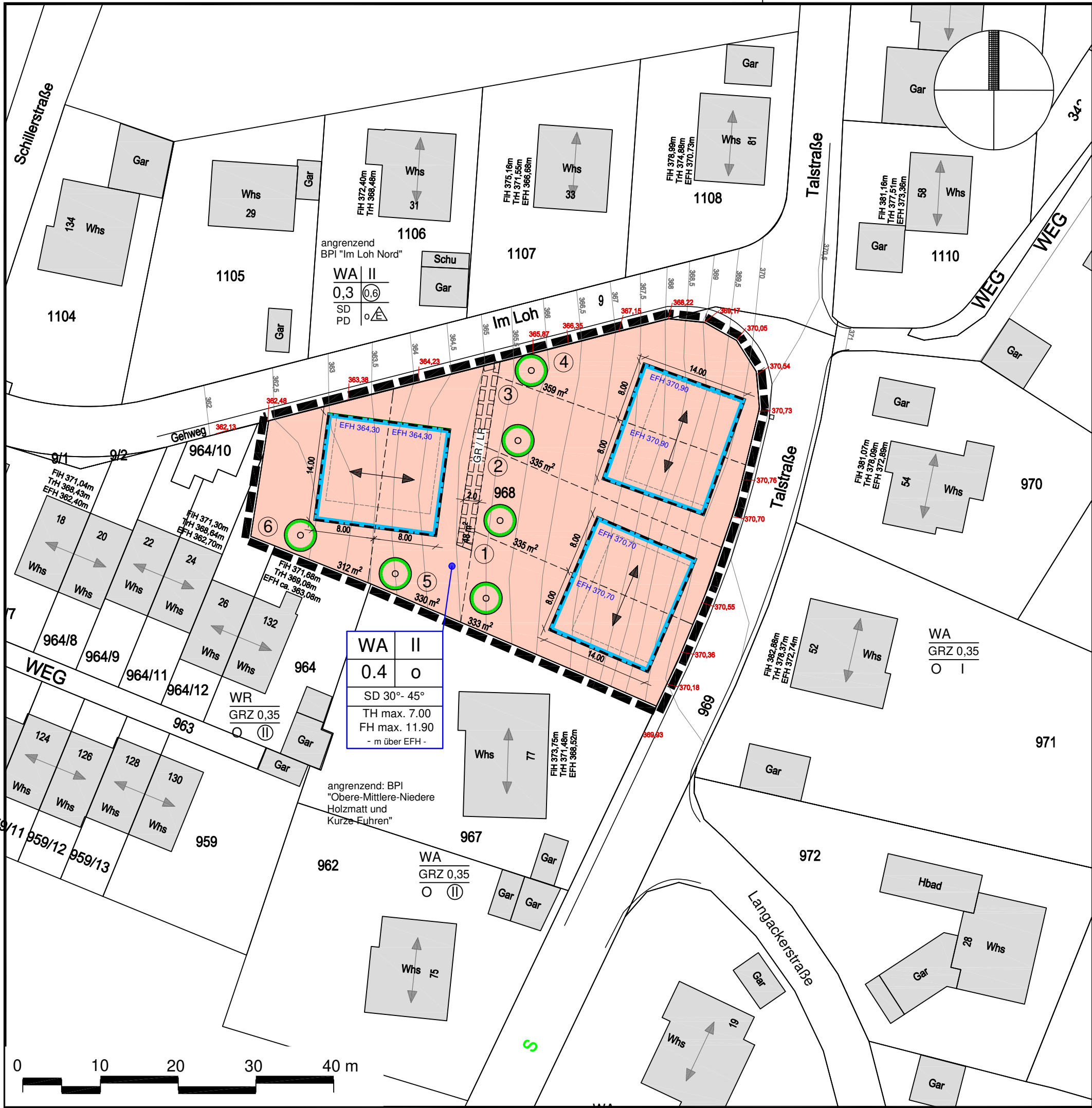
8. Teiländerung des Bebauungsplans "Obere- Mittlere- Niedere Holzmatte und kurze Führen"
rechtskräftig seit dem 07.01.1971, zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 06.12.2003
Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABGRENZUNGS-LAGEPLAN

Maßstab M 1 : 500



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplans "IM LOH" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,21 ha (2.052 m²)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 Bau NVO)

WA Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

TH maximal. zulässige Traufhöhe - Angabe in m ü. EFH (§ 18 BauNVO)
FH maximal. zulässige Firsthöhe - Angabe in m ü. EFH (§ 18 BauNVO)
EFH maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH Fertigfußboden) - gemäß Baufenstereinschrieb Angaben in m ü.NN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudeausrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gebäudeausrichtung (Firstrichtung)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot: Anpflanzen von standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen (Standorte auf jeweiligem Grundstück frei wählbar)

Sonstige Planzeichen

GR/LB Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

SD 30°- 45° zulässige Dachform / -neigung der Hauptgebäude: Satteldach (SD) Dachneigung 30° bis 45°

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

geplante Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone - Erläuterung:

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA)	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: max. II
Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) 0,4	Bauweise o = offene Bauweise
zulässige Dachform / Dachneigung Satteldach (SD) Dachneigung 30° bis 45°	
max. zulässige Traufhöhe (TH) 7.00 m max. zulässige Firsthöhe (FH) 11.90 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH Fertigfußboden)	

STADT SCHOPFHEIM
ORTSTEIL LANGENAU
BEBAUUNGSPLAN "IM LOH"

8. Teiländerung des Bebauungsplans "Obere- Mittlere- Niedere Holzmatte und kurze Führen" rechtskräftig seit dem 07.01.1971, zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 06.12.2003
Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

ZEICHNERISCHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANS /
DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Maßstab M 1 : 500

Planfertigung

Spaichingen, den 25.06.2020 (Entwurf)

Dipl.-Ing. (FH) R. Stehle, Freier Stadtplaner
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen
tel. 07424 / 9608022 e-mail: info@r-stehle.de

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am _____
öffentliche Bekanntmachung	am _____
öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
Beschluss	am _____
öffentliche Bekanntmachung	am _____
durchgeführt	vom _____ bis _____ einschließlich.
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	am _____
Beschluss über Anregungen	am _____
Satzungsbeschluss	am _____

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie der Satzungstext unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Schopfheim übereinstimmen.

Schopfheim, den2020

Dirk Harscher
Bürgermeister

(Siegel)

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung am

Schopfheim, den2020

Dirk Harscher
Bürgermeister

(Siegel)

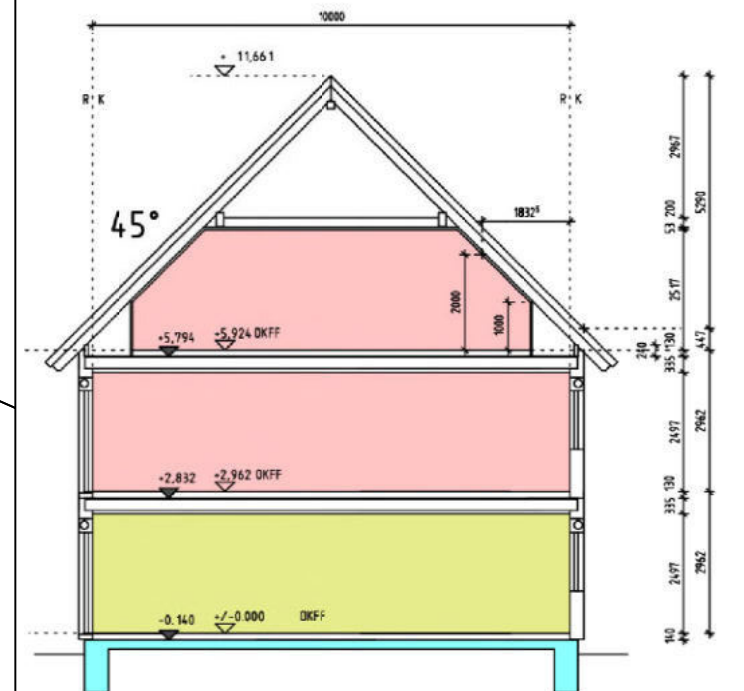
STADT SCHOPFHEIM ORTSTEIL LANGENAU BEBAUUNGSPLAN "IM LOH"

8. Teiländerung des Bebauungsplans "Obere- Mittlere- Niedere Holzmatte und kurze Fuhren"
rechtskräftig seit dem 07.01.1971, zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 06.12.2003
Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

GESTALTUNGSPLAN (Bebauungskonzept)

Maßstab M 1 : 500

geplanter Gebäudetyp:



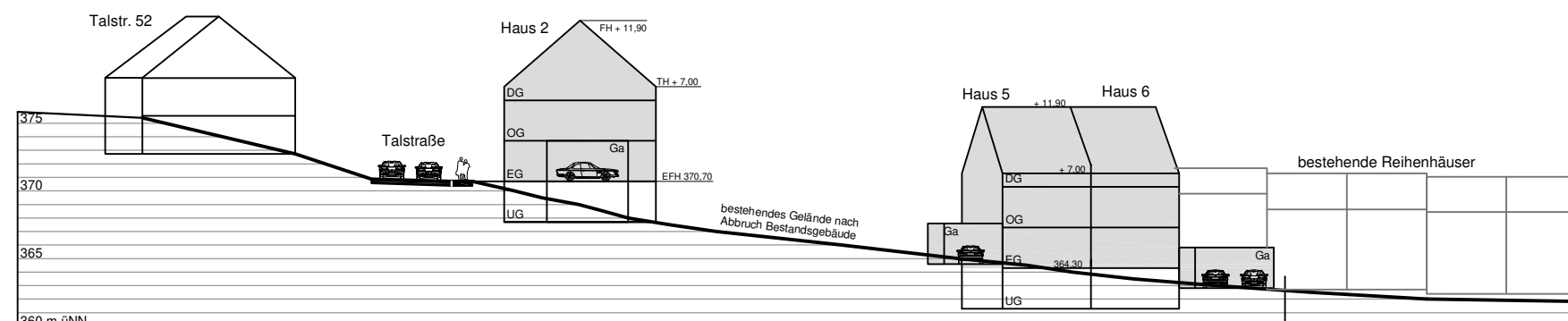
Grafik: Streif Haus



LAGEPLAN M 1:500

SCHNITT M 1:500

Ansicht von Norden



Planfertigung

Spaichingen, den 25.06.2020

Dipl.-Ing. (FH) R. Stehle, Freier Stadtplaner
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen
tel. 07424 / 9608022 e-mail: info@r-stehle.de

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

DER

STADT SCHOPFHEIM

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN UND
DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„IM LOH“

IM ORTSTEIL LANGENAU

durchgeführt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für den Bereich des Grundstücks:

Flst. Nr. 968

In Ergänzung der Planzeichnung werden nachfolgende Bauvorschriften getroffen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE BESTIMMUNGEN

ENTWURF

25.06.2020

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	3
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	3
2.2	Zahl der Vollgeschosse	3
2.3	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen.....	3
3	BAUWEISE	4
4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	4
5	GEBÄUDESTELLUNG.....	4
6	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN	4
7	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	5
7.1	Dachbegrünung	5
7.2	Außenbeleuchtung	5
7.3	Metalleindeckungen von Dächern	5
7.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz)	5
8	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	5
9	MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN.....	6
II.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1	DACHFORMEN, DACHNEIGUNG, MATERIAL	7
2	GEBÄUDE, GARAGEN UND CARPORTS SOWIE NEBENGEBÄUDE AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN.....	7
3	OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE	7
4	EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN	7
5	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN.....	8
5.1	Begrünung der privaten Grundstücksflächen	8
5.2	Geländemodellierung	8
5.3	Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.....	8
6	GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER	8
7	NACHZUWEISENDE STELLPLÄTZE	8
8	RÜCKHALTUNG / ABLEITUNG VON REGEN- UND SCHMUTZWASSER.....	9
9	NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN.....	9
III.	HINWEISE UND NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE BESTIMMUNGEN	10
1	DENKMALSCHUTZ	10
2	BODENSCHUTZ.....	10
2.1	Allgemeine Bestimmungen	10
2.2	Bestimmung zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden	11
	Schutz des Oberbodens.....	11
3	WASSERSCHUTZ	11
4	WASSER UND ABWASSERBESEITIGUNG.....	12
	Allgemeine Bestimmungen	12
	Grundstücksentwässerung / Kommunales Abwasser	12
5	GEOTECHNIK	12
6	WÄRMEPUMPEN	13
7	HINWEISE AUF RADONBELASTUNG	13
8	DACHBEGRÜNUNG.....	13
9	HINWEISE ZUR GESTALTUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG DER GRUNDSTÜCKE	13
10	HINWEISE ZUR PLANVORLAGE	13

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO).

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe auch als Ausnahmen nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v.H. bis zu einer max. GRZ 0,6 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind im Allgemeinen Wohngebiet maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn das Untergeschoß unter Einhaltung der Höhenfestsetzungen (s. Ziff. 2.3) bedingt durch den vorhandenen Geländeverlauf als Vollgeschoss entsprechend der Vollgeschossdefinition nach § 2 LBO hervortritt.

2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bestimmt. Maßgeblich sind die Einschriebe im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

Danach gilt im gesamten Plangebiet:

TH = maximal zulässige Traufhöhe = 7,00 m (über EFH)

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 11,90 m (über EFH)

Nebenbestimmungen und Bezugspunkte:

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die EFH (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil). Wird die festgesetzte, maximal zulässige EFH unterschritten, so ist die tatsächliche EFH des Bauvorhabens maßgebend.

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen dürfen das jeweils festgesetzte Maß um 0,50 m überschreiten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geeigneten Dächern bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Flachdächern von Nebengebäuden und Garagen bis max. 0,50 m über die Dachfläche zulässig.

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) in m ü. NN (Meter über Normal Null) als Höchstmaß festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Fertigfußbodens.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

5 GEBÄUDESTELLUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Hauptgebäude ist gemäß Planeintrag festgesetzt. Abweichungen bis max. 10° sind zulässig. Bei Doppelhäusern sind beide Haushälften gleich auszurichten.

6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den Örtlichen Bauvorschriften oder sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist generell auch mit den Dächern einzuhalten.

Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Straße muss bei direkter Zufahrt min. 5,50 m betragen. Ein reduzierter Stauraum von 2,50 m kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein funkgesteuertes Garagentor installiert wird und ausreichende Sichtverhältnisse zu Gehwegen und Straßen gewährleistet sind.

7 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

7.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 5° Dachneigung) von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen oder Wegeflächen genutzt werden. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

Auf die ergänzenden Hinweise und Empfehlungen zur Dachbegrünung (Kap. III) wird verwiesen.

7.2 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

7.3 Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

7.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz)

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also vom 01. November bis zum 28./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.

8 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Baugrundstücken sind pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laub- oder Obstbaum sowie mindestens drei heimische Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestqualität Bäume: Hochstamm, Stammumfang min. 12 cm.

Mindestqualität Sträucher: 2 x verpflanzt, min. 60 cm.

Bei Abgang einzelner Bäume/Sträucher ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Hinweis: Die im Plan eingetragenen Baum-Pflanzgebote sind in Ihrer Anzahl bindend (als Mindestmaß). Die Standorte sind auf dem jeweiligen Grundstück unter Beachtung nachbarrechtlicher Bestimmungen frei wählbar.

Artempfehlungen:

Bäume für private Grundstücke

Feldahorn (*Acer campestre*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge), bevorzugt regionaltypische Obstbaumsorten (siehe zum Beispiel Empfehlungen des Fachbereichs Landwirtschaft und Naturschutz des Landratsamts Lörrach, www.loerrach-landkreis.de/streuobst)

Sträucher für private Grundstücke

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)

Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)

Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata)

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)

Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Echte Hunds-Rose (Rosa canina)

Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

9 MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger (Trasse für gemeinsamen Gartenweg) zu belasten.

Stadt Schopfheim, den _____ 2020

Dirk Harscher

Bürgermeister

(Siegel der Stadt)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 DACHFORMEN, DACHNEIGUNG, MATERIAL

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig für die Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-45°. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile an Gebäuden (z.B. Terrassenüberdachungen, Eingangsbereiche, etc.) sind auch Pultdächer oder begrünte Flachdächer zulässig. Als Flachdach gelten Dächer mit 0°- 5° Neigung, diese sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10cm zu begrünen.

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist mit Ziegeln bzw. Betonsteinen in den Farben rot / rotbraun bis grau in gedeckten Farbtönen auszuführen, glasierte Ziegel sind unzulässig, um eine Einbindung in die umgebende Dachlandschaft zu erreichen.

Für Dach- und Fassadenoberflächen aus Metall dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

2 GEBÄUDE, GARAGEN UND CARPORTS SOWIE NEBENGEBÄUDE AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

An den privaten Grundstücksgrenzen aneinandergebaute Gebäude (Doppelhäuser) sowie Carports, Garagen und sonstige Nebengebäude sind in Form, Gestaltung, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

3 OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zugelassen, ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Großflächige Glasfassaden sind in das Gebäude zu integrieren. Grelle Farben (Neonfarben) sind unzulässig.

4 EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 1 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen und Stützmauern darf max. 1,20 m, bezogen auf das natürliche Gelände betragen.

Zulässig sind nur Holzstaketen- und Drahtgeflechtzäune, auch mit Hinterpflanzung, oder lebende Einfriedungen (Hecken- Pflanzarten siehe Pflanzliste), Stacheldraht darf nicht verwendet werden. Die Anlagen sind mind. 0,5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen und müssen vom Boden einen Mindestabstand in Höhe von 15 cm aufweisen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten.

Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus Natursteinen, hierzu zählen auch Gabionen und nur bis zu einer Höhe von max.1,20 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. 0,5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen.

5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und § 74 (3) Nr. 1 LBO)

5.1 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Bereiche überbaubarer Grundstücksflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie sämtliche nicht für Geh- und Fahrverkehr oder Parkierungen benötigte Freiflächen sind gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen. Schotterflächen sind unzulässig.

5.2 Geländemodellierung

Der anfallende Erdaushub ist möglichst auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dafür notwendige Geländeänderungen durch Auf- / Abtrag sind, soweit erforderlich nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten durchzuführen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Bei Abweichungen von der natürlichen Geländeoberfläche zu den Nachbargrundstücken sind die geltenden nachbarrechtlichen Bestimmungen (LBO sowie Nachbarrechtsgesetz BW) zu beachten.

5.3 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Alle Belagsflächen, von denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten ist, wie z.B. Wege, offene Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen innerhalb der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, großfugiges Pflaster, Schotter, Kies, wassergebundene Decken o.ä. zu versehen und nach Möglichkeit zu begrünen (Raseneinsaat o.ä.).

Ebenso muss die Befestigung von ebenerdigen Pkw-Stellplätzen das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten. Die notwendige Entwässerung ist über begrünte Oberflächen an den Randbereichen herzustellen. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen. Weitere Informationen enthält die Broschüre „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Landkreises Lörrach.

6 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

7 NACHZUWEISENDE STELLPLÄTZE (§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung der Stadt Schopfheim, in Kraft getreten am 23.06.2016:

1,0 Stellplatz für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 55 m²

1,5 Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 56 m² bis 100 m²

2,0 Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 100 m²

Für die Berechnung der Wohnfläche gilt die DIN 277 in der jeweils gültigen Fassung.

8 RÜCKHALTUNG / ABLEITUNG VON REGEN- UND SCHMUTZWASSER

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen ist soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt am öffentlichen Regenwasserkanal in den angrenzenden Straßen anzuschließen.

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention (z.B. Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel oder ähnliche geeignete Anlage) vorzusehen.

Pro 100 m² Dachfläche ist mind. 2,5 m³ Retentionsvolumen nachzuweisen. Der Drosselabfluss ist auf 0,3 l/s zu begrenzen.

9 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Stadt Schopfheim, den _____ 2020

Dirk Harscher
Bürgermeister

(Siegel der Stadt)

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE BESTIMMUNGEN

(§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB)

1 DENKMALSCHUTZ

Zufällige Funde: 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.

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

2 BODENSCHUTZ

(§ 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.

2.1 Allgemeine Bestimmungen

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.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

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 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. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw. benutzt werden.

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.

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.

2.2 Bestimmung zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden

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.

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.).

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.

Die Auftragshöhe von Mutterboden soll 20,0 cm bei Grünanlagen und 30,0 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 WASSERSCHUTZ

Drainagen und Hochwasserschutz

Drainagen sind gem. § 12 WG aus Gründen des Wasserhaushaltes unzulässig. Ein Schutz vor drückendem Wasser ist heute 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 Grundwasser-neubildung erhalten und ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet.

4 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 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.

5 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.

6 WÄRMEPUMPEN

Um Nachbarschaftsbeschwerden vorzubeugen, ist beim Einbau von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken, Klimaanlage 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-immissionsschwJz.de/documents/leitfaden1503575952.pdf>.

7 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.

8 DACHBEGRÜNUNG

Als Dachbegrünung 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.

9 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 (einheimische 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.

10 HINWEISE ZUR PLANVORLAGE

Mit dem Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

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.

In den Fassadendarstellungen sind ebenfalls die geplante bzw. vorhandene Straßenlinie und die natürliche sowie die geplante Geländelinie einzutragen.

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

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

Stadt Schopfheim, den _____ 2020

Dirk Harscher

Bürgermeister

(Siegel der Stadt)

STADT SCHOPFHEIM
BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„IM LOH“
IM ORTSTEIL LANGENAU

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

ENTWURF

25.06.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	6
3.1	Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch	6
3.2	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	6
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Bestehender Bebauungsplan.....	9
4	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN.....	10
4.1	Eigentumsverhältnisse	10
4.2	Altlasten	10
4.3	Denkmalschutz.....	10
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
5.1	Bebauungskonzept	10
5.2	Verkehrskonzept	12
5.3	Grünordnung	12
5.4	Technische Erschließung.....	12
	5.4.1 Entwässerung.....	12
	5.4.2 Sonstige technische Versorgung.....	12
6	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	12
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS – BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG.....	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung	15
7.4	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports, und Nebenanlagen	15
7.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft... ..	15
7.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	16
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG	16
8.1	Dachformen, Dachneigung, Material	16
8.2	Gebäude, Garagen und Carports sowie Nebengebäude auf den privaten Grundstücksgrenzen ...	16
8.3	Oberflächengestaltung der Gebäude	17
8.4	Einfriedungen und Stützmauern	17
8.5	Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten.....	17
8.6	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	18
8.7	Stellplatznachweis.....	18
9	FLÄCHENBILANZ	18
10	AUFSTELLUNGSVERFAHREN / ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG	18
11	KOSTEN	18

Anlagen:

Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen vom 03.06.2020 (faktorgrün, Freiburg i.Br.)

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung als Anlage zum Umweltbeitrag vom 03.06.2020 (faktorgrün, Freiburg i.Br.)

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

In der Stadt Schopfheim und den Ortsteilen stehen kaum noch Wohnbauflächen, auch nicht innerhalb der bereits bebauten Siedlungsbereiche, zur Verfügung. Die nur noch vereinzelt vorhandenen Baulücken sind in privatem Besitz und werden in der Regel für den Eigenbedarf vorgehalten.

In Schopfheim besteht nach Jahren der Stagnation ein sehr hoher Wohnraumbedarf. Im Frühjahr 2020 konnten mit dem Bebauungsplan „Stalten“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung eines Wohngebietes mit 30 Bauplätzen im Ortsteil Langenau geschaffen werden. Die aktuelle Nachfragesituation nach Baugrundstücken ist durch eine Bewerberliste mit über 120 Interessenten dokumentiert. Insofern kann das zur Erschließung anstehende Gebiet „Stalten“ den hohen Wohnraumbedarf nur zu einem Teil und allenfalls kurzfristig decken.

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Baugrundstücken ist die Stadt Schopfheim bestrebt, auch Maßnahmen der Innenentwicklung wie die Aktivierung von Baulücken, punktuelle Nachverdichtungen oder die Wiedernutzbarmachung von Flächen bei Gelegenheit umzusetzen.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche an der Straße „Im Loh“ ist Teil des Bebauungsplans „Obere- Mittlere- Niedere Holzmatt und Kurze Fuhren“ aus den 70er Jahren. Das rd. 2.050 m² große Baugrundstück war bisher mit einem einzigen freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Nach heutigen Maßstäben einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauungen, stellt sich die Fläche bisher als übergroßes bzw. stark untergenutztes Baugrundstück mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial dar.

Nachdem das Altgebäude im Frühjahr 2020 abgebrochen wurde, ist eine Nachverdichtung der Fläche durch eine Neubebauung mit drei Doppelhäusern beabsichtigt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben ist für den Planbereich „Im Loh“ eine Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere- Mittlere- Niedere Holzmatt und Kurze Fuhren“ erforderlich.

Mit dem Vorhaben erfolgt eine bauliche Nachverdichtung im Sinne der landesplanerischen Vorgaben einer flächenschonenden baulichen Entwicklung. Es trägt dazu bei, dem erhöhten Siedlungsdruck und der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Schopfheim entgegen zu wirken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Loh“ und der Änderung des Bebauungsplans „Obere- Mittlere- Niedere Holzmatt und Kurze Fuhren“ möchte die Stadt Schopfheim die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das Bebauungsplangebiet liegt im nordöstlichen Bereich von Schopfheim-Langenau. Begrenzt wird es in nördlicher Richtung durch die Straße „Im Loh“ und nach Osten hin durch die „Talstraße“.

Der Ortsteil Langenau ist aufgrund der Nähe zu den Infrastrukturstandorten (Kindergarten und Schule im Stadtteil), sowie der Nähe zur S-Bahnstation „Schopfheim West“ (Luftlinie ca. 1km) und zu den Nahversorgungsschwerpunkten einer der Wohnbauentwicklungsstandorte der Stadt Schopfheim.



Abb.: Lage des Plangebietes im Nordosten des Ortsteils Langenau (Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de)

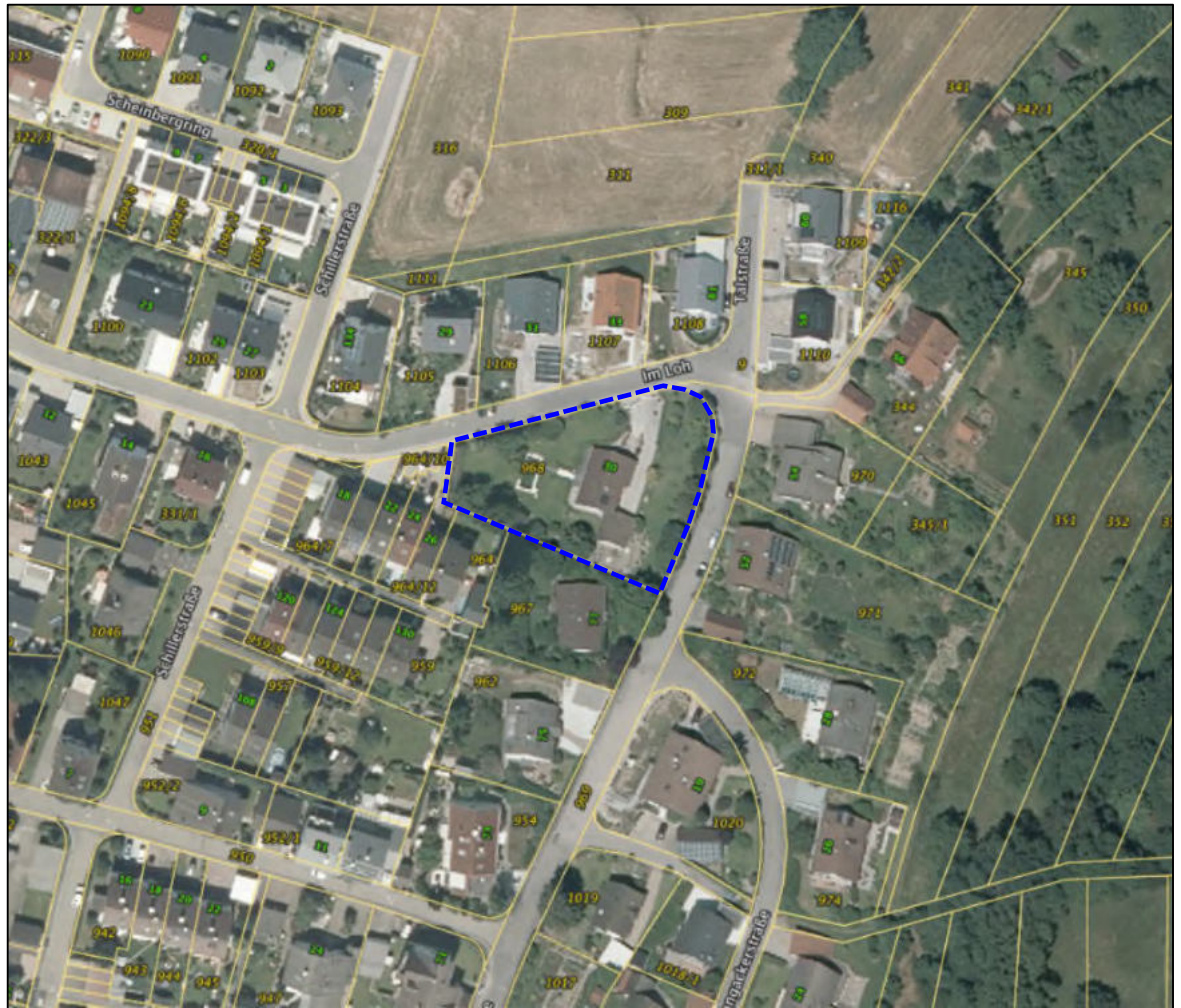


Abb.: städtebauliche Einbindung des Plangebietes (Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de)

Das rd. 0,2 ha (2.052 m²) große, allseitig von Wohnbebauung umschlossene Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans „Obere- Mittlere- Niedere Holzmatt und Kurze Fuhren“ (rechtskräftig seit dem 07.01.1971). Unmittelbar nördlich der Straße „Im Loh“ schließt eine moderne Wohnbebauung nach Maßgabe des Bebauungsplans „Im Loh Nord“ (rechtskräftig seit dem 25.10.2012) an.

Das unmittelbare Umfeld im Norden, Süden und Osten ist durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung freistehender Einfamilienhäuser gekennzeichnet. Im Südwesten schließt die Reihenhausbauung der Schillerstraße in zweigeschossiger Bauweise an.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche war bisher mit einem einzigen freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Das Altgebäude wurde im Frühjahr 2020 abgebrochen.



Abb.: Plangebiet von Osten



von Westen

Die Topografie des Geländes ist durch eine im Mittel 13,3 % steile Hangneigung geprägt. Das Gelände fällt von der Talstraße im Osten (rd. 370,5 müNN) nach Westen um etwa 8 m ab.

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“).

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung in dem Sinne bezweckt, als die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung durch eine Wohnbebauung mit drei Doppelhaus-Gebäuden geschaffen werden.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a (1) BauGB von 20.000 m². Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen sind.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) unterliegen.

Gleichermaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, wonach bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB i.V.m § 13 BauGB durchgeführt werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

3.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Schopfheim übernimmt als Mittelzentrum die Versorgungsfunktion für den zugewiesenen Mittelbereich und muss damit Infrastrukturen und Flächen vorhalten, die über den eigenen Bedarf hinausgehen. Dies gilt auch für die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Langenau ist zusammen mit Wiechs, Fahrnau und Schopfheim selbst, als „Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse“ ausgewiesen und damit ausgewiesener Entwicklungsstandort für das Wohnen.

Aufgrund der Nähe zu Schopfheim, seiner Lage und Erreichbarkeit (B317 und S-Bahn ca. 1km entfernt) sowie der vor Ort selbst vorhandenen Infrastruktur (Schule, Kindergarten) und der Naherholungsmöglichkeiten ist Langenau ein bevorzugter Wohnstandort. Auf den zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen ist eine Mindestdichte (50-60 Einwohner/ha) nachzuweisen.



Abb.: Auszug aus dem Regionalplan 2000 des Regionalverbands Hochrhein – Bodensee (Strukturkarte)

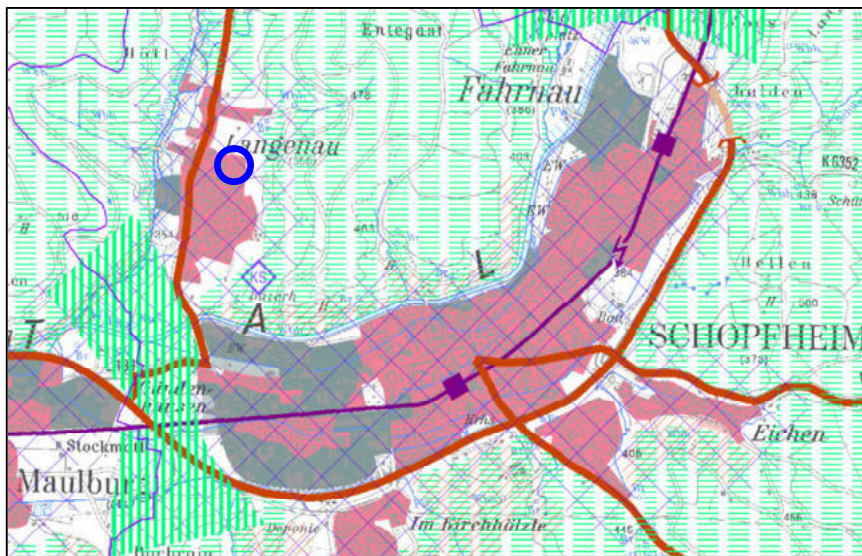


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan 2000 des Regionalverbands Hochrhein – Bodensee (Raumnutzungskarte)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs von Langenau. Ausgewiesene Schutzgebiete oder raumordnerisch bedeutsame Elemente wie regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder landwirtschaftliche Vorrangfluren sind durch die Planung nicht betroffen.

Die geplante bauliche Nachverdichtung der bisher untergenutzten Siedlungsfläche steht im Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim-Maulburg-Hausen-Hasel als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, die auch der bisherigen Festsetzung entspricht, ist der Bebauungsplan „Im Loh“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb.: Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim-Maulburg-Hausen-Hasel (2009) mit Darstellung des Bebauungsplangebietes.

3.4 Bestehender Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Loh“ überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere- Mittlere- Niedere Holzmatt und Kurze Führen“ (rechtskräftig seit dem 07.01.1971 zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 06.12.2003).

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Im Loh“ wird der bisherige Bebauungsplan einschließlich bisheriger bauordnungsrechtlicher Bestimmungen im Überlagerungsbereich aufgehoben (s. Anlage zur Satzung).

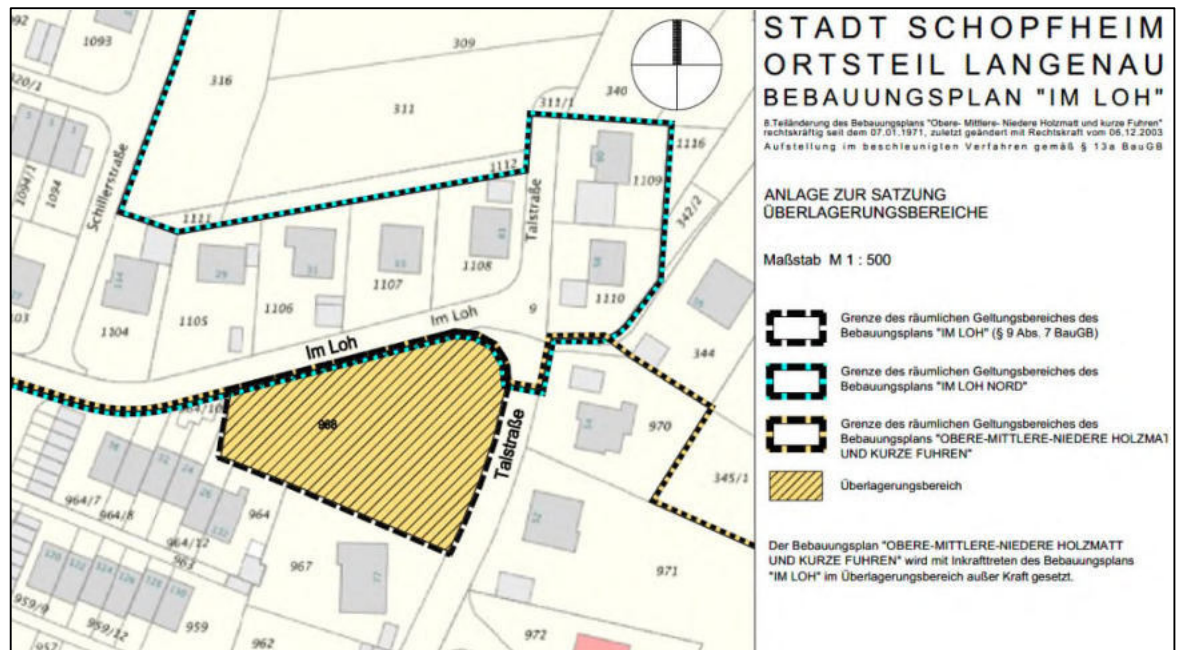


Abb.: Überlagerungsbereich des Änderungsbebauungsplans „Im Loh“ mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere- Mittlere- Niedere Holzmatt und Kurze Führen“. Nördlich grenzt der Bebauungsplan „Im Loh Nord“ an.

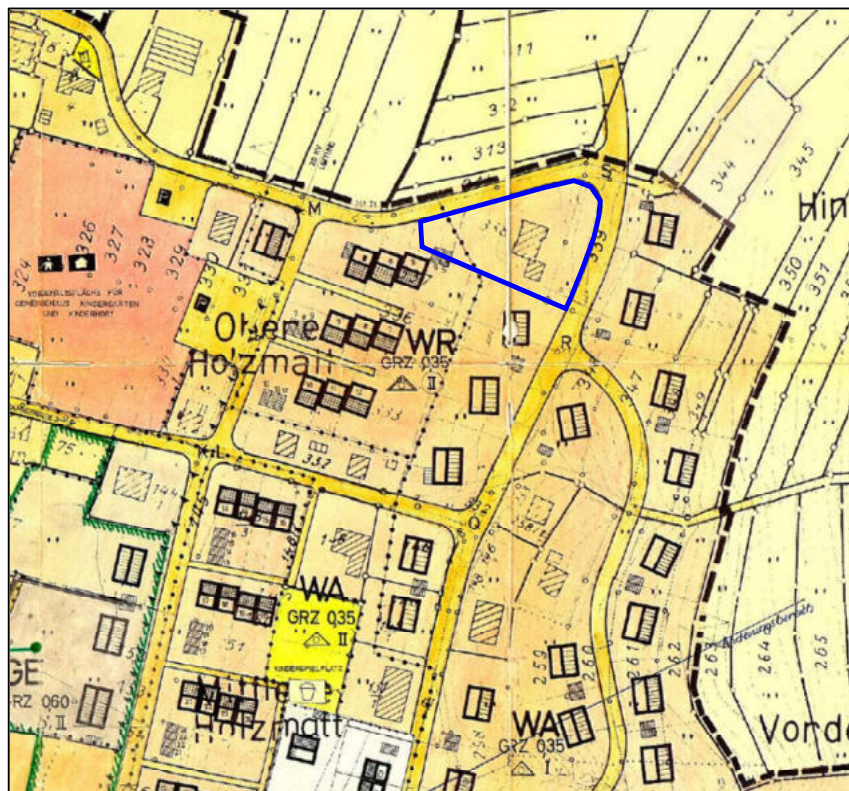


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere- Mittlere- Niedere Holzmatt und Kurze Führen“

Der bisherige Bebauungsplan setzt für den Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine offene Bauweise, bei der nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Für das Grundstück ist bisher ein einzelnes, am ehemaligen Bestandsgebäude orientiertes Baufenster ausgewiesen. Zulässig sind bergseits 1-geschossige und talseits 2-geschossige Gebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 18-32°.

Um die geplante Neubebauung mit drei Doppelhaus-Gebäuden zu ermöglichen, sind im Wesentlichen folgende Änderungen der Festsetzungen vorgesehen:

- Ausweisung von drei Baufenstern für Einzel- und Doppelhausbebauung
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen
- Dachneigung 30°-45°, um eine Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen.

4 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Flst. Nr. 968 befindet sich im Eigentum des privaten Vorhabenträgers. Nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch das Bebauungsplanverfahren sollen die Grundstücke plangemäß aufgeteilt und an die späteren Bauherren veräußert werden.

4.2 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

4.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Bereich des Plangebietes und dessen näherem Umfeld befinden sich keine Gebäude oder sonstige Objekte, die dem Denkmalschutz unterliegen.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

5.1 Bauungskonzept

Der Nachfragesituation entsprechend und unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Nutzung und Bebauung, wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen ausgelegt.

Vorgesehen ist eine Bebauung des Planbereichs mit drei Doppelhäusern und eine Parzellierung der Fläche für sechs Doppelhaushälften, bei Grundstücksgrößen zwischen rd. 310 und 360 m². Ein zentral gelegener, gemeinsamer Gartenweg soll die gartenseitige Zugänglichkeit der Grundstücke ermöglichen.

Die Gebäude werden entsprechend der Umgebungsbebauung mit Satteldach erstellt und werden bedingt durch den Zuschnitt der Grundstücke und die topografische Situation traufständig zu den erschließenden Straßen orientiert.



Abb.: Gestaltungsplan (Bebauungskonzept)

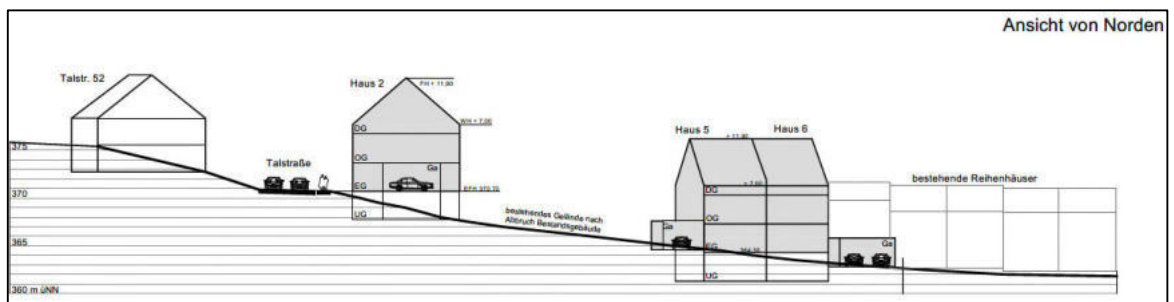


Abb.: Geländeschnitt des Bebauungskonzeptes, Ansicht von Norden

Um die geplante zweigeschossige Bauweise mit zusätzlichem Dachgeschoss zu ermöglichen, die Höhenentwicklung der Gebäude jedoch angemessen zu begrenzen, werden im Bebauungsplan maximale Wand- und Firsthöhen (WH= 7,00m, FH=11,90m über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) festgesetzt.

Bedingt durch die topografische Situation ist es möglich, dass das Untergeschoss der Gebäude an der Talstraße talseitig vollständig aus dem Gelände hervortritt und damit gemäß § 2 LBO als Vollgeschoss definiert ist (vgl. Geländeschnitt).

Um für diesen Fall eine zusätzliche Nutzung des UG als Vollgeschoss zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zugelassen, wenn das Untergeschoß unter Einhaltung der Höhenfestsetzungen bedingt durch den vorhandenen Gelände Verlauf als Vollgeschoss hervortritt.

5.2 Verkehrskonzept

Die neuen Baugrundstücke sind direkt über die anliegende Straße „Im Loh“, die als Tempo-30 Zone ausgewiesen ist, an die Ortsdurchfahrtstraße (Landstraße L 139) angebunden.

Um das Kfz-Parken in den öffentlichen Straßen einzudämmen, sind für den ruhenden Verkehr grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in hinreichender Zahl Stellplätze und Garagen vorzuhalten. Um dies sicherzustellen, wird in den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt Schopfheim eine erhöhte Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße festgesetzt:

1,0 Stellplatz für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 55 m²

1,5 Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 56 m² bis 100 m²

2,0 Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 100 m²

5.3 Grünordnung

Um die Durchgrünung und landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes zu unterstützen, sind auf den privaten Baugrundstücken pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laub- oder Obstbaum sowie mindestens drei heimische Sträucher zu pflanzen.

Die Festsetzungen sehen zudem eine verbindliche Dachbegrünung für Flachdächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports vor.

Die nicht überbauten Bereiche überbaubarer Grundstücksflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie sämtliche nicht für Geh- und Fahrverkehr oder Parkierungen benötigte Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen. Schotterflächen sind unzulässig.

5.4 Technische Erschließung

5.4.1 Entwässerung

Anfallendes häusliches **Schmutzwasser** ist am öffentlichen Schmutzwasserkanal in den anliegenden Straßen anzuschließen.

Anfallendes unverschmutztes **Niederschlagswasser** der Dachflächen und befestigten Freiflächen ist soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt am öffentlichen Regenwasserkanal in den angrenzenden Straßen anzuschließen.

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention (z.B. Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel oder ähnliche geeignete Anlage) vorzusehen.

Pro 100 m² Dachfläche ist mind. 2,5 m³ Retentionsvolumen nachzuweisen. Der Drosselabfluss ist auf 0,3 l/s zu begrenzen.

5.4.2 Sonstige technische Versorgung

Die weitere technische Versorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung und Erweiterung der bestehenden Leitungsinfrastruktur im Bereich der anliegenden Straßen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern sichergestellt.

6 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB wird von einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung findet keine Anwendung.

Dennoch sind die Umweltbelange einschließlich der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Hierzu wurden im Vorfeld des Abbruchs des Altgebäudes, der Baufeldräumung und Rodung der Gehölze eine Bestandserhebung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Auf die folgenden Anlagen wird verwiesen:

Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen vom 03.06.2020 (faktorgrün, Freiburg i.Br.)

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung als Anlage zum Umweltbeitrag vom 03.06.2020 (faktorgrün, Freiburg i.Br.)

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

„Im Bebauungsplangebiet befindet sich ein Einfamilienhaus mit Hausgarten.

Durch das Planvorhaben werden die Biotopstrukturen im Plangebiet weitgehend verändert sowie Flächen ent- und versiegelt. Durch die neu entstehenden Gebäude, Nebenanlagen und Zuwegungen kommt es zu einer Versiegelung von Böden im Umfang von max. 0,12 ha (GRZ 0,4, mit Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis 0,6). Unter Berücksichtigung der bestehen Versiegelung ist damit eine Neuversiegelung von Böden im Umfang von bis zu 0,07 ha zu erwarten.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild und Erholung werden u.a. die folgenden Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Wege- und Stellplatzflächen und deren Zufahrten*
- Begrünung der flach geneigten Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen*
- Begrünung der privaten Baugrundstücke durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.*

Mit den festgesetzten Maßnahmen werden die mit der Planung verbundenen Umweltbeeinträchtigungen teilweise vermieden oder vermindert. Ein vollständiger Ausgleich ist im Rahmen dieses Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange wurde auch betrachtet, ob die Planung verträglich mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes ist. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass solche Konflikte bei Einhaltung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten sind:

- Rodung von Bäumen und Sträuchern zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Oktober.“*

Die Vorgaben wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS – BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich soll neben dem vorwiegenden Wohnen auch das Arbeiten im Plangebiet möglich sein, sofern der Gebietscharakter und ein ruhiges Wohnumfeld gewahrt bleiben.

Entsprechend § 4 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig, weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Plangebiet Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Das Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es genießt damit einen besonderen Schutz gegenüber Störungen und Lärmimmissionen. Da im Baugebiet eine Standorteignung aufgrund der fehlenden Verträglichkeit mit der vorwiegenden Wohnfunktion nicht gegeben ist, werden diese Betriebsarten gänzlich ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene und verträgliche Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bebauungsplan wird mit dem Ziel der Nachverdichtung eine Grundflächenzahl von max. 0,4 festgesetzt. Mit Nebenanlagen und den befestigten Freiflächen ist gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Für das Allgemeine Wohngebiet soll im Rahmen der Nachverdichtung eine zeitgemäße Bauweise mit zwei Vollgeschossen und zusätzlicher Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine maximale Geschoßzahl von zwei Vollgeschossen und eine Traufhöhe von maximal 7,00 m, bezogen auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 11,90 m werden i.V.m. der festgesetzten Dachneigung von 30° bis 45° hinreichende Voraussetzungen für eine Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken geschaffen.

Bedingt durch die topografische Situation ist es möglich, dass das Untergeschoss der Gebäude talseitig vollständig aus dem Gelände hervortritt und damit gemäß § 2 LBO als Vollgeschoss definiert ist (vgl. Geländeschnitt unter Kap. 5.1).

Um für diesen Fall eine zusätzliche Nutzung des UG als Vollgeschoss planungsrechtlich zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zugelassen, wenn das Untergeschoß unter Einhaltung der Höhenfestsetzungen bedingt durch den vorhandenen Geländeverlauf als Vollgeschoss hervortritt.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Für die einzelnen Baufelder werden maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt, um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände und

zu den Erschließungsstraßen zu steuern. Übermäßige Überhöhungen der Gebäude und deren Freiflächen durch das Anheben der Erdgeschossenebene, sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen dadurch vermieden werden.

Die festgesetzten EFH-Höhen orientieren sich am Geländeverlauf und dem Niveau der angrenzenden Straßen, sie ermöglichen unterschiedliche Zugangssituationen zu den einzelnen Bauflächen und begünstigen das Anlegen barrierefreier Zugänge.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 22 BauGB die offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Damit fügt sich das Baugebiet in die Eigenart und Umgebung der älteren Ortsbebauung und der jüngeren Wohngebäude der Nachbarschaft ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen definiert. Mit der Festlegung der Baugrenzen wird die Bebauung mit drei Doppelhaus-Gebäuden in traufständiger Anordnung nach Vorgabe des zugrundeliegenden Bebauungskonzeptes ermöglicht.

7.4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports, und Nebenanlagen

Um eine weitgehende Baufreiheit zu gewährleisten und um die Eigentumsrechte möglichst wenig einzuschränken, sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den Örtlichen Bauvorschriften oder sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Um möglichst einen Stauraum vor der Garage/Carport als zusätzlichen Parkraum frei zu halten, sowie um ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum zu gewährleisten, muss der Abstand der Garagen zur öffentlichen Straße bei direkter Zufahrt min. 5,50 m betragen. Ein reduzierter Stauraum von 2,50 m kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein funkgesteuertes Garagentor installiert wird und ausreichende Sichtverhältnisse zu Gehwegen und Straßen gewährleistet sind.

7.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise auch aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schützgüter bei und fördern eine landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung des Wohngebietes. Vor diesem Hintergrund werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 5° Dachneigung) von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen oder Wegeflächen genutzt werden. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

Außenbeleuchtung

Im Sinne des Insektenschutzes sind für die Außenbeleuchtung insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz)

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also vom 01. November bis zum 28./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.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den privaten Baugrundstücken sind pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laub- oder Obstbaum sowie mindestens drei heimische Sträucher (gemäß Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die im Plan eingetragenen Baum-Pflanzgebote sind in Ihrer Anzahl bindend (als Mindestmaß). Die Standorte sind auf dem jeweiligen Grundstück unter Beachtung nachbarrechtlicher Bestimmungen frei wählbar.

7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um einerseits eine gartenseitige Zugänglichkeit der Grundstücke durch einen gemeinsamen, zentral gelegenen Gartenweg zu ermöglichen, und darüber hinaus die Voraussetzung zur Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen der Grundstücke zur Straße „Im Loh“ zu schaffen, wird eine entsprechende Fläche im Plan ausgewiesen.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

8.1 Dachformen, Dachneigung, Material

Die Zulässigkeit von Satteldächern mit einer Dachneigung von 30°-45° für die Hauptgebäude wird für den Planungsraum in Anlehnung an die Gestaltungsmerkmale des Umfeldes entsprechend fortgeschrieben.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile an Gebäuden (z.B. Terrassenüberdachungen, Eingangsbereiche, etc.) sind auch Pultdächer oder begrünte Flachdächer zulässig. Als Flachdach gelten Dächer mit 0°- 5° Neigung, diese sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm zu begrünen.

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist mit Ziegeln bzw. Betonsteinen in den Farben rot / rotbraun bis grau in gedeckten Farbtönen auszuführen, glasierte Ziegel sind unzulässig, um eine Einbindung in die umgebende Dachlandschaft zu erreichen.

Für Dach- und Fassadenoberflächen aus Metall dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

8.2 Gebäude, Garagen und Carports sowie Nebengebäude auf den privaten Grundstücksgrenzen

Um ein homogenes und geschlossenes Erscheinungsbild der Grenzbebauungen zu unterstützen, sind an den privaten Grundstücksgrenzen aneinandergebaute Gebäude (Doppelhäuser) sowie Carports, Garagen und sonstige Nebengebäude in Form, Gestaltung, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

8.3 Oberflächengestaltung der Gebäude

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zugelassen, ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Großflächige Glasfassaden sind in das Gebäude zu integrieren. Grelle Farben (Neonfarben) sind unzulässig.

8.4 Einfriedungen und Stützmauern

Durch die Höhenbegrenzung von Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen soll eine Offenheit und Transparenz in Bezug auf die Gestaltung der Grundstücke insbesondere zum öffentlichen Raum hin gefördert werden. Um übermäßige Erhöhungen der Gartenflächen, verbunden mit überdimensionierten, abweisend wirkenden Stützbauwerken auszuschließen, werden entsprechende Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen getroffen.

Die Höhe der Einfriedungen und Stützmauern darf max. 1,20 m, bezogen auf das natürliche Gelände betragen.

Zulässig sind nur Holzstaketen- und Drahtgeflechtzäune, auch mit Hinterpflanzung, oder lebende Einfriedungen (Hecken- Pflanzarten siehe Pflanzliste), Stacheldraht darf nicht verwendet werden. Die Anlagen sind mind. 0,5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen und müssen vom Boden einen Mindestabstand in Höhe von 15 cm aufweisen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten.

Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus Natursteinen, hierzu zählen auch Gabionen und nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 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. 0,5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen.

8.5 Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

Zur orts- und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und aus Gründen des Bodenschutzes sind die nicht überbauten Bereiche überbaubarer Grundstücksflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie sämtliche nicht für Geh- und Fahrverkehr oder Parkierungen benötigte Freiflächen gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen. Schotterflächen sind unzulässig.

Der anfallende Erdaushub ist möglichst auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dafür notwendige Geländeänderungen durch Auf- / Abtrag sind, soweit erforderlich nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten durchzuführen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Bei Abweichungen von der natürlichen Geländeoberfläche zu den Nachbargrundstücken sind die geltenden nachbarrechtlichen Bestimmungen (LBO sowie Nachbarrechtsgesetz BW) zu beachten.

Alle Belagsflächen, von denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten ist, wie z.B. Wege, offene Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen innerhalb der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, großfugiges Pflaster, Schotter, Kies, wassergebundene Decken o.ä. zu versehen und nach Möglichkeit zu begrünen (Raseneinsaat o.ä.).

Ebenso muss die Befestigung von ebenerdigen Pkw-Stellplätzen das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten. Die notwendige Entwässerung ist über begrünte Oberflächen an den Randbereichen herzustellen. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen. Weitere Informationen enthält die Broschüre „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Landkreises Lörrach.

8.6 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen. Durch die Bestimmungen wird eine geordnete und verträgliche Einbindung in das Wohngebiet auch hinsichtlich der Funktion des öffentlichen Raumes unterstützt.

8.7 Stellplatznachweis

Um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden und so den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen, sind für den ruhenden Verkehr grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in hinreichender Zahl Stellplätze und Garagen vorzuhalten. Um dies sicherzustellen, wird in den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt Schopfheim eine erhöhte Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße festgesetzt:

1,0 Stellplatz für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 55 m²

1,5 Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 56 m² bis 100 m²

2,0 Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 100 m²

9 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit seiner Größe von 2.052 m² wird vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die vorgeschlagene Parzellierung sieht 6 Baugrundstücke mit einer mittleren Grundstücksgröße von 334 m² vor sowie eine Parzelle für einen gemeinsamen Gartenweg mit 48 m².

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rd. 821 m² (2.052 m² x GRZ 0,4).

10 AUFSTELLUNGSVERFAHREN / ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG

- wird im Verfahrensverlauf ergänzt -

11 KOSTEN

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich begleitender Fachplanungen trägt der private Vorhabenträger.