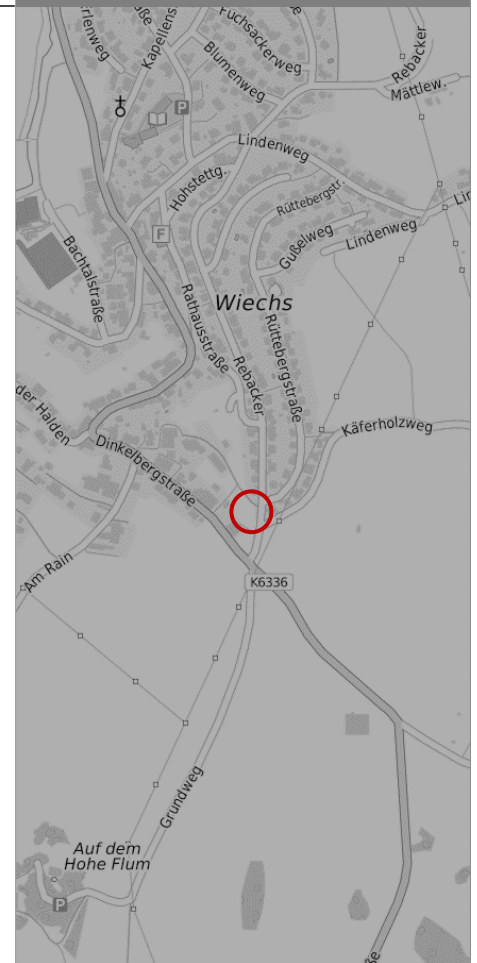


STADT SCHOPFHEIM

ORTSTEIL WIECHS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Rebacker - Rütteberg - 4. Änderung und Erweiterung“

Verfahren gemäß § 8 BauGB



Im Auftrag der

Stadt Schopfheim

Stand: Aufstellungsbeschluss / Frühzeitige Beteiligung

22.02.2021

Entwurf

Lörracher Stadtbau-GmbH

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621/1519-80
mail@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de



STADTBAU LÖRRACH

Stadt Schopfheim

Landkreis Lörrach

Satzungen

über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

„Rebacker - Rütteberg - 4. Änderung und Erweiterung“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) hat der Gemeinderat der Stadt Schopfheim die den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

"Rebacker - Rütteberg - 4. Änderung und Erweiterung"

am _____ jeweils als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- 2. Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 3. Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- 5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Rebacker - Rütteberg - 4. Änderung und Erweiterung" und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ergibt sich jeweils aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil.

§ 3

Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil M 1:500 vom 22.02.2021
- den Textlichen Festsetzungen vom 22.02.2021

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:500 vom 22.02.2021
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform vom 22.02.2021

Beigefügt sind:

1. Eine Darstellung des Überlagerungsbereichs M 1:1.500 vom 22.02.2021
2. eine Begründung, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht vom 22.02.2021
3. Scopingpapier – Umweltbericht zur frühzeitigen Beteiligung vom 04.01.2021
4. die Artenschutzrechtliche Prüfung vom 04.01.2021
5. ein Übersichts-Lageplan vom 22.02.2021

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Stadt Schopfheim, den _____

Dirk Harscher, Bürgermeister

Stadt Schopfheim, Ortsteil Wiechs

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Rebacker - Rütteberg -

4. Änderung und Erweiterung

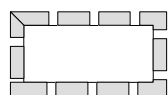


Abgrenzungslageplan

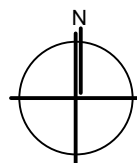
Legende



Geltungsbereich des Bebauungsplans Rebacker - Rütteberg - 4. Änderung und Erweiterung



Geltungsbereich des Bebauungsplans Rebacker - Rütteberg - 2. Teiländerung



Stand: 22.02.2021
M 1:1.500



STADTBAU LÖRRACH

Stadt Schopfheim, Ortsteil Wiechs

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Rebacker - Rütteberg - 4. Änderung und Erweiterung



Überlagerung mit dem Bebauungsplan "Rebacker - Rütteberg - 2. Teiländerung"

Legende



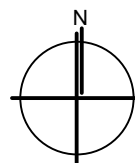
Geltungsbereich des Bebauungsplans Rebacker - Rütteberg - 4. Änderung und Erweiterung



Geltungsbereich des Bebauungsplans Rebacker - Rütteberg - 2. Teiländerung



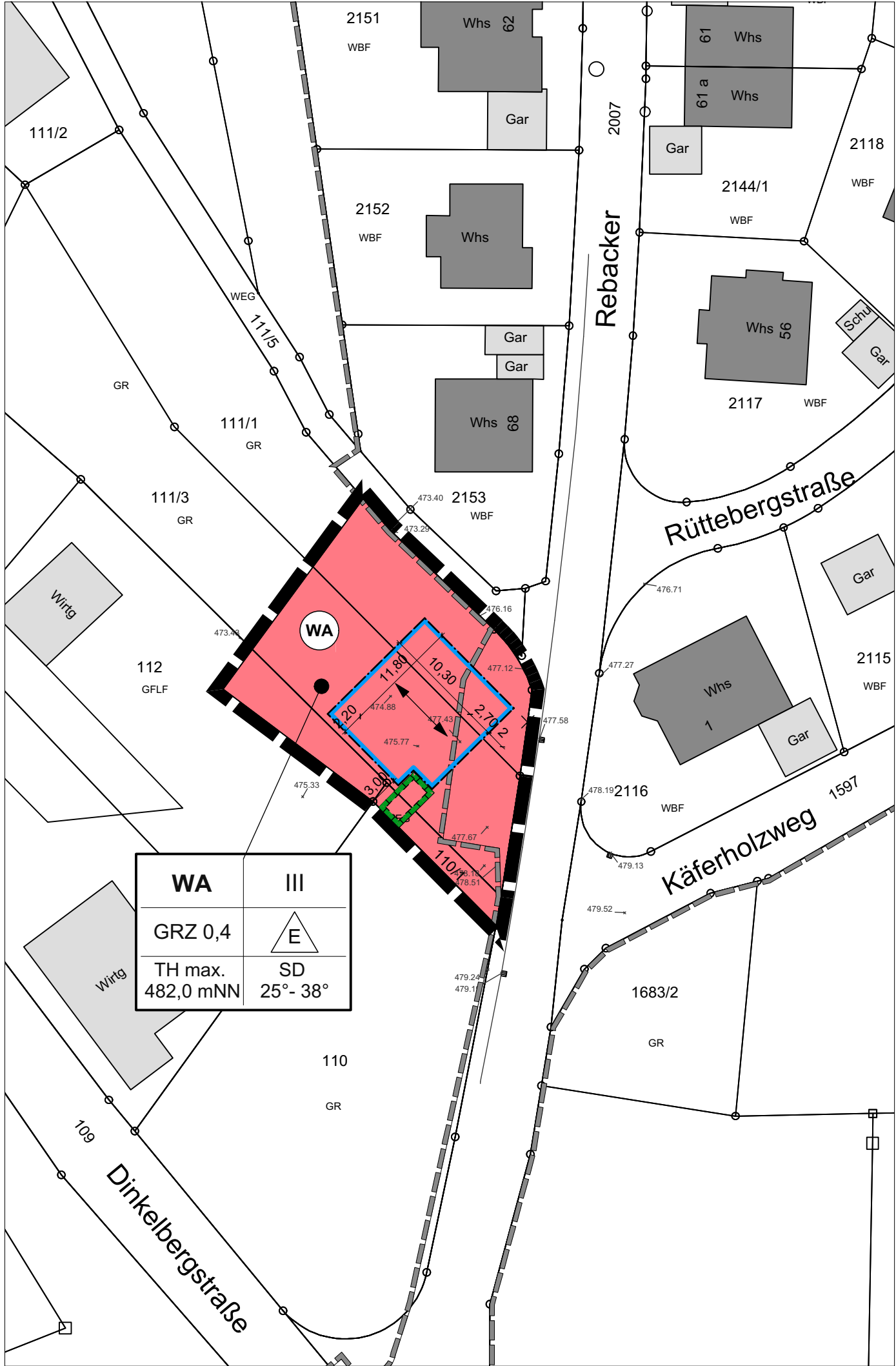
Überlagerungsbereich



Stand: 22.02.2021
M 1:1.500



STADTBAU LÖRRACH



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)

GRZ Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß;
dies umfasst auch ein ausgebautes Dachgeschoss

TH max maximal zulässige Traufhöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull)

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

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§§ 5 (2) Nr.9 u. (4), § 9 (1) Nr.18 u. (6) BauGB

Maßnahmenfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

SD Satteldach

Allgemein

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern

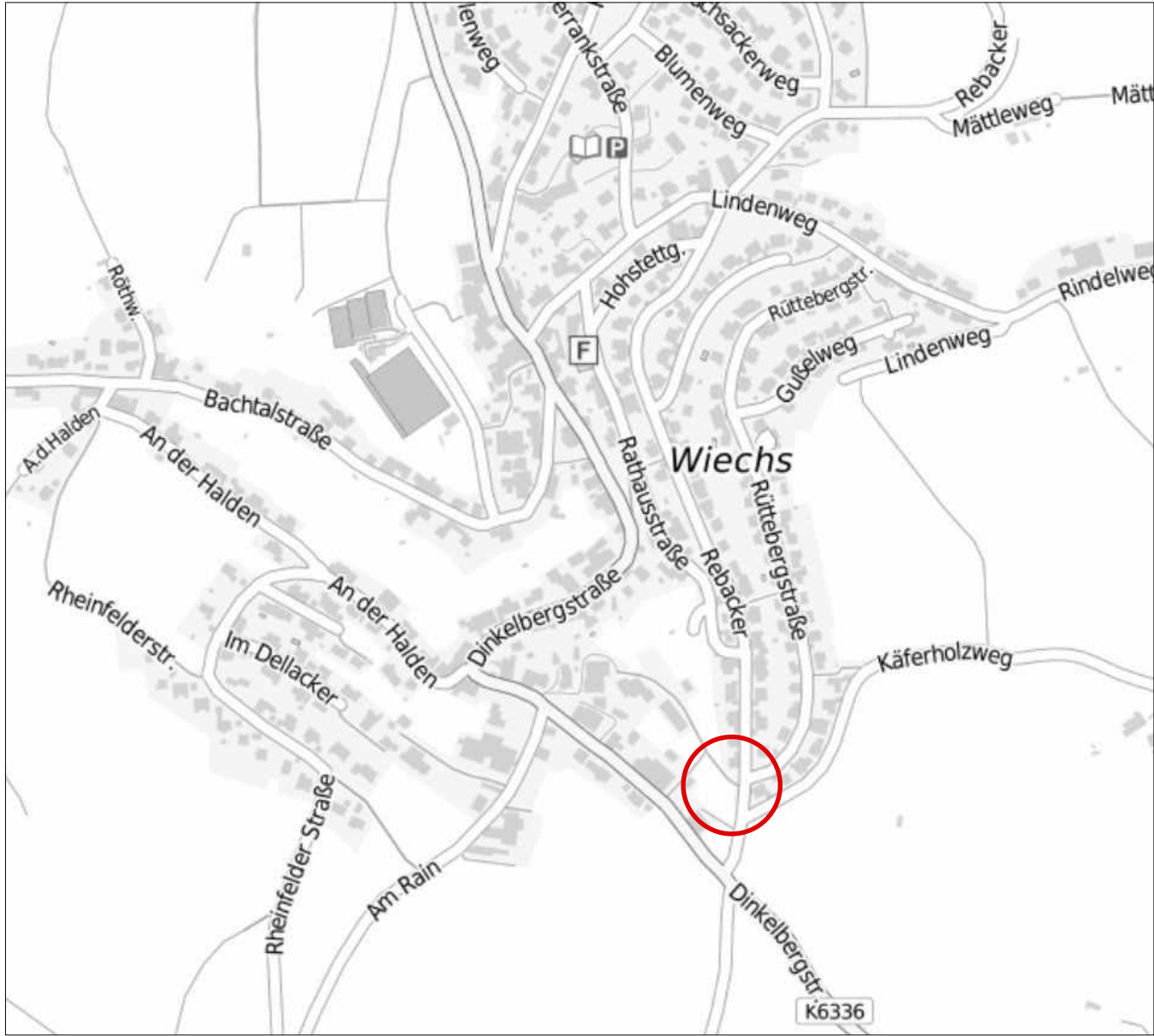
Böschung

Höhenpunkte mit Höhenangaben in m ü. NN
(Vermessung; Dipl.-Ing. (FH) D. Matt, Schopfheim, 08.05.2019)

Abgrenzung des teilweise überlagerten Bebauungsplans
Rebacker - Rütteberg - 2. Teiländerung

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
max. Traufhöhe	Dachform / Dachneigung (Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO)



Stadt Schopfheim

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Rebacker - Rütteberg - 4. Änderung und Erweiterung"

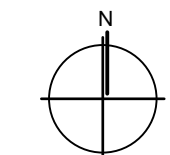
VORENTWURF

Ausgefertigt:

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 22.02.2021
Beschluss der frühzeitigen	
Beteiligungsverfahren	am 22.02.2021
Bekanntmachung	am
frühzeitige Beteiligung	vom
	bis
Offenlagebeschluss	am
Bekanntmachung	am
formelle Beteiligung	vom
	bis
Satzungsbeschluss	am
Bekanntmachung	am

Plangrundlage Stand 01/2019 | Koordinatensystem: UTM



M 1 : 500

Stand: 22.02.2021



STADTBAU LÖRRACH

Stadt Schopfheim

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Rebacker – Rütteberg – 4. Änderung und Erweiterung“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet **WA** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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 bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl GRZ,
- Maximale Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe).

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.2 Maximale Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf III (drei) festgesetzt. Das dritte Geschoss bildet das ausgebaute Dachgeschoss.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als maximale Traufhöhen (TH) der Hauptgebäude wird eine Höhe von 482,50 m ü. NN. festgesetzt.

Bezugspunkte:

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 Entsprechend der Planzeichnung gilt die offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.
- 3.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

- 4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

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

- 5.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.
- 5.2 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

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

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 30 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
Nebenanlagen bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 6.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen mit ihrer äußersten Gebäudekante zur Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.
- 6.3 Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 (2) BauNVO) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

- 8.1 Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) sicherzustellen und zu begleiten.
- 8.2 Wegeflächen und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen.
- 8.3 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.
- 8.4 Außenbeleuchtung ist nur dort anzubringen wo dies absolut notwendig ist. Z.B. ist eine Beleuchtung der Fassaden unzulässig. Eine ggf. unvermeidbare bzw. notwendige Beleuchtung ist fledermausfreundlich zu gestalten (Licht ohne UV-Anteil), wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss.
- 8.5 Als Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich insektenfreundliche Lichtquellen (z.B. gelbliche LEDs) zu verwenden.
- 8.6 Flachdächer sind zu begrünen. Die Substratschichtdicke muss mind. 10 cm aufweisen.

- 8.7 Es ist gem. Darstellung im Planteil eine Trockenmauer (7 lfm x 1 m Höhe) mit Natursteinen anzulegen. Details hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
- 8.8 Die Fällung von Gehölzen muss im Zeitraum von Anfang 01. Oktober bis 28. Februar stattfinden. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Gehölze vor der Rodung von einer Fachkraft der Ökologischen Baubegleitung auf Nester zu überprüfen und ggfs. die Rodungsarbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind pro angefangener 500 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laub-oder Obstbaum und zwei heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume/Sträucher sind diese gleichartig zu ersetzen.

Pflanzempfehlungen siehe Pflanzenliste im Anhang.

Mindestqualität Bäume: Hochstamm, Stammumfang min. 12 cm. Mindestqualität Sträucher: 2 x verpflanzt, min. 60 cm.

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)

1. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Südschwarzwald.

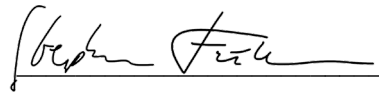
2. Bodenschutz

Oberboden ist gem. dem aktuellen Stand der Technik fachgerecht zu Lagern und möglichst Wiederverwenden.

Stadt Schopfheim, den _____

Stadtbau Lörrach

Dirk Harscher, Bürgermeister



i. A. Stephan Färber (Planverfasser)

III HINWEISE

1. Altlasten

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

2. Anpflanzungen

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.

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

3. Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Auf die in der Nähe des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Flächen gelegentlich entstehende Immissionen (z.B. durch Maschinenarbeiten, landwirtschaftlichen Verkehr oder Aufbringung von Gülle) sind zu erwarten und als ortsüblich zu tolerieren.

4. 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.

5. Radon

Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen. Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen.

Es wird empfohlen, die mögliche Belastung des Baugebiets bereits vor der Bebauung zu ermitteln, damit bereits in der Planungsphase auf bauliche Maßnahmen zur Minimierung des Eintritts radonhaltiger Luft in die Innenräume geachtet werden kann.

Prävention ist billiger und meist erfolgreicher als eine nachträgliche Sanierung. Unter Umständen können Bodenluftmessungen des Baugrundes sinnvoll sein. In der Regel sind aber einfache Radonschutzmaßnahmen preisgünstiger als Standorterkundungen.

6. Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen, beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m, sind auszuschließen.

7. Wasser

7.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

7.2 Regenwassernutzungsanlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

7.3 Schicht-/Hangwasser, Dränagen

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

7.4 Starkregen

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass mit Starkregenereignissen gerechnet werden muss. Dementsprechend sollte der Bauherr Vorsorge für den Schutz des künftigen Eigenheimes treffen. Dies ist z.B. durch Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantung an Lichtschächten und Kellereingängen oder Barriersysteme möglich. Detaillierte Informationen und ein Leitfaden „Wie schütze ich mein Haus vor Starkregenfolgen?“ sind erhältlich über folgende Internetseite: www.wbw-fortbildung.net.

IV ANHANG

Pflanzenliste – Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume: Zulässig sind nur standortgerechte und landschaftstypische Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 12 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 Knorpelkische

Nussbäume: Walnuss

Sträucher: z.B.:

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa ssp.	Wildrosenarten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Holunder.

Stadt Schopfheim

Landkreis Lörrach

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Rebacker – Rütteberg – 4. Änderung und Erweiterung“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten gem. § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 25° - 38° zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zulässig, wenn diese begrünt werden. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist nur in den Farben grau bis rotbraun zulässig. Ziegel sind nur unglasiert zulässig.

Hinweis: Zur Begrünung von Flachdächern siehe Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 8.4 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft.

- 1.2 Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Gebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1 Neonfarbene, blendende bzw. grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

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

- 3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Steinschüttungen oder Vliese (Schottergärten) sind unzulässig.
- 3.2 Veränderungen der Grundstücksoberfläche sind, soweit erforderlich, in geschlossener Form und nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten durchzuführen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Abweichungen von der natürlichen Geländeoberfläche zu den Nachbargrundstücken dürfen nur einvernehmlich erfolgen.

- 3.3 Jegliche beabsichtigte Geländeänderung, Auffüllung oder Abtragung ist im Bauantragsverfahren mit ausreichenden und prüffähigen Unterlagen mit Geländeschnitten an sämtlichen Gebäudekanten planlich und textlich darzustellen.

Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus Natursteinen, hierzu zählen auch Gabionen, herzustellen. Sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Sollte es erforderlich sein, größere Höhen abzufangen, so ist das Gelände zu terrassieren. Die ebenen Flächen zwischen den Terrassen müssen eine Mindestbreite von 1,0 m aufweisen. Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen Stützmauern einen Abstand von 0,5 m einhalten.

- 3.4 Dauerhafte Standorte für Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

4. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 4.1 Im Bereich zwischen Baufenster und der Straße Rebacker sind keine Einfriedungen zulässig.
- 4.2 Alle übrigen Einfriedungen sind ausschließlich als Holzstaketenzäune oder Drahtgeflechtzäune zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind nicht zulässig, auch nicht in Form von Sockeln. Stacheldraht ist unzulässig.

5. Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

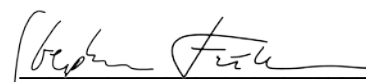
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 5.1 Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen auf den privaten Grundstücken ist pro Grundstück eine Retentionszisterne herzustellen. Als Retentionsvolumen (ohne Speichervolumen) sind mind. 2 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche und einem Drosselabfluss von max. 0,3 l/s vorzusehen. Die Überläufe der Zisternen und die Hofflächen sind an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) anzuschließen.

Stadt Schopfheim, den _____

Dirk Harscher, Bürgermeister

Stadtbau Lörrach



i.A. Stephan Färber
(Planverfasser)

STADT SCHOPFHEIM

 Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Rebacker – Rütteberg –
4. Änderung und Erweiterung“

 Begründung



INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	3
2. Konzept der Planung, Rahmenbedingungen	10
3. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
4. Örtliche Bauvorschriften	16
5. Umweltbericht	18
6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	19
7. Flächenbilanz	19
8. Kosten	19
9. Verfahrensübersicht.....	20

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Stadt Schopfheim ist als Mittelzentrum im Wiesental aufgrund ihrer attraktiven Lage im Großraum Basel und aufgrund der guten sozialen und technischen Infrastruktur ein beliebter Wohn- und Arbeitsort. Mit ihren insgesamt fast 20.000 Einwohnern in Schopfheim und den 9 Ortsteilen ist ein zurzeit konstantes Wachstum verbunden, das sich in vermehrter Bautätigkeit in der Kernstadt wie auch in den Ortsteilen widerspiegelt. Gerade der Ortsteil Wiechs südlich von Schopfheim ist in den letzten Jahrzehnten durch einige Neubaugebiete wie z.B. „Rebacker – Rütteberg“ inzwischen bis auf fast 2.000 Einwohner angewachsen. Die Baugebiete in Wiechs sind zu einem Großteil aufgefüllt; freie Bauplätze stehen kaum zur Verfügung.

Die Stadt Schopfheim erhielt die Anfrage einer privaten Bauherrengemeinschaft aus dem Ortsteil selbst zur Errichtung eines Wohngebäudes am südlichen Ende der Straße „Rebacker“ im Ortsteil Wiechs. Ein kleiner Teil des betreffenden Grundstücks liegt innerhalb des Bebauungsplans „Rebacker – Rütteberg, 2. Teilländerung“ und ist hier als Standort für Wertstoff-Container festgesetzt. Das Vorhaben soll Eigenbedarf aus dem Ortsteil selbst abdecken.

Die Stadt Schopfheim unterstützt das Vorhaben, insbesondere da für die langfristige Ausweisung von Wohnraum im Flächennutzungsplan kaum noch Flächen zur Verfügung stehen. Kleinere Abrundungen und Ergänzungen sowie die Schließung von Baulücken als Maßnahmen der Innenentwicklung werden daher vermehrt vorangetrieben, um hiermit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum zumindest in geringem Umfang entgegenzuwirken. Insbesondere die Ansiedlung junger Familien wird zur Erhaltung der bestehenden Infrastruktur begrüßt.

Aufgrund der Lage am südlichen Ortsende ist die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans notwendig. Der bestehende Bebauungsplan „Rebacker-Rütteberg“ von 1992 wurde bereits drei Mal geändert, bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um die 4. Änderung und Erweiterung.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Siedlungsstruktur,
- Schaffung und Erhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen,
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum,
- Einfügung in die bestehenden städtebaulichen Strukturen der Umgebung unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher und landschaftsplanerischer Vorgaben,
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen.

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebiet, bestehende Nutzungen

Das Plangebiet liegt am südlichen Ende der Straße „Rebacker“ und betrifft die südöstlichen Teile der Grundstücke Flst. Nr. 111/1, 111/3, 112 sowie das Grundstück Flst. Nr. 110/1 (Stand Kataster 01/2019). Nach einer Grundstücksneuteilung handelt es sich zukünftig um das Grundstück Flst. Nr. 112/1. Die Grundstücksteilung ist im Bürger-GeoPortal des Landkreises Lörrach bereits eingearbeitet.

Ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des BPL Rebacker-Rütteberg und ist hier als Standort für Wertstoff-Container festgesetzt, der derzeit allerdings als Parkplatz genutzt wird. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 685 qm. Dem Bebauungsplan ist der nachfolgende Überlagerungsplan beigelegt, aus dem die genaue Überschneidung beider Pläne ersichtlich ist.

Nördlich und östlich des Plangebiets liegen überwiegend Wohngebäude. Westlich liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Nach Südwesten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, nach Südosten Wiesenflächen und freie Landschaft.



Abbildung 1: Der Überlagerungsbereich ist mit roter Schraffur hervorgehoben.
Quelle: eigene Darstellung; ohne Maßstab.

1.3 Regionalplan

Für die Stadt Schopfheim sind die Ziele des Regionalplans 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee maßgebend. Nach dem Regionalplan ist die Stadt Schopfheim als Mittelzentrum auszubauen (PS 2.1.1). Neben Schopfheim und Fahrnau sind die Ortsteile Wiechs und Langenau aufgrund ihrer zentralen Lage als Entwicklungsorte für Wohnen ausgewiesen. Daher besteht hier die Möglichkeit, Flächen, die über den Eigenbedarf hinausgehen, auszuweisen.

Der Ortsteil Wiechs ist als Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe gekennzeichnet; weiterhin ist der Siedlungskörper grob dargestellt. Wiechs ist nach Osten, Süden und Westen von einem Regionalen Grünzug sowie von einem Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) (PS 3.2.1) umgeben.

Das Plangebiet liegt im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper auf Höhe des letzten Gebäudes der Bebauung östlich des Rebacker (Käferholzweg 1). Aufgrund der gebietsscharfen Darstellung des Regionalen Grünzugs wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.



Abbildung 2: Unmaßstäblicher Auszug aus dem Regionalplan.
Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee

1.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schopfheim ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB). Infolgedessen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan. Quelle: Stadt Schopfheim; ohne Maßstab

1.5 Bestehende Bauleitpläne

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Rebacker-Rütteberg“ ist am 15.10.1992 in Kraft getreten. In der 2. Änderung dieses Bebauungsplans wurde für den südlichen Bereich die Planzeichnung neu erstellt, in Kraft getreten am 17.09.1999. Das nun zu überplanende Grundstück liegt teilweise innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplans „Rebacker – Rütteberg, 2. Teiländerung“ und ist für diesen Bereich als Standort für Wertstoff-Container festgesetzt.

Die dritte Änderung des Bebauungsplans, in Kraft getreten am 15.11.2001, betraf eine Änderung von zwei Grundstücken in der Rüttebergstraße.



Abbildung 4: Darstellung des Bebauungsplans „Rebacker – Rütteberg – 2. Teiländerung“ und Abgrenzung des Geltungsbereichs. Quelle: Geoportal Landkreis Lörrach; ohne Maßstab.

1.6 Verfahren nach Baugesetzbuch

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

1.7 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, alternative Standorte

Durch die Inanspruchnahme für eine bauliche Nutzung gehen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Böden für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Gem. § 1a (2) BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll dabei begründet werden.

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine kleine Fläche am Ende der Rebackerstraße. Der größte Teil des Grundstücks war ursprünglich im Besitz des westlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebs. Das Grundstück wurde durch diesen veräußert, die Überbauung geschieht daher im Einvernehmen mit dem ehemaligen Grundstückseigentümer. Die Baufläche wird derzeit zwar überwiegend landwirtschaftlich genutzt, da dies aber durch den Grundstückseigentümer selbst erfolgt, bedingt die geplante Aufstellung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange.

Die geplante Baufläche ist zu einem Teil bereits versiegelt. Die Fläche war im Bebauungsplan „Rebacker-Rütteberg – 2. Teiländerung“ als Fläche für Wertstoff-Container festgesetzt, die hier auch für einen gewissen Zeitraum bereitgestellt wurden. Die Stadt Schopfheim hat hierfür jedoch seit längerer Zeit einen zentraleren Platz gefunden, so dass die Fläche im Augenblick durch parkende Autos oder als Abstellfläche genutzt wird.

Mit der Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur möchte die Stadt Schopfheim notwendige Innenentwicklungspotentiale nutzen und so zumindest mit einem Grundstück einer Familie Wohnraum zur Verfügung stellen. Flächenneuinanspruchnahmen im Plangebiet werden durch eine flächeneffiziente und ressourcenschonende Ausnutzung der Baugrundstücke unter Beachtung der Ortsrandlage auf das notwendige Maß begrenzt.

Der Ortsteil Wiechs ist in seiner sozialen und technischen Infrastruktur gut ausgestattet und daher wird die langfristige Ansiedlung neuer Einwohner zur Auslastung der bestehenden Infrastruktur weiter unterstützt. Der Ortsteil ist ebenfalls sehr gut an die überörtliche Infrastruktur angebunden und daher sehr attraktiv. Innerhalb von Wiechs gibt es nur noch wenige unbebaute Grundstücke, die darüber hinaus in Privateigentum sind, so dass die Gemeinde nur an die Eigentümer appellieren kann, die Grundstücke zu entwickeln, was jedoch nicht immer erfolgreich ist.

Allgemein bestünden zwei Alternativen zur vorgestellten Planung: Das Grundstück könnte unbebaut bleiben und stünde weiter teilweise als Grünland zur Verfügung.

Eine weitere Variante bestünde in einer dichteren Bebauung des Plangebiets. Die bestehenden Strukturen vor Ort legen dies allerdings nicht nahe. Das Grundstück soll sich in die umgebenden städtebaulichen Strukturen der nord-östlichen Wohngebiete mit einer lockeren Bebauung bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern einfügen.

Sonstige Planungsrechtliche Grundlagen und Schutzgebiete

[illegible]

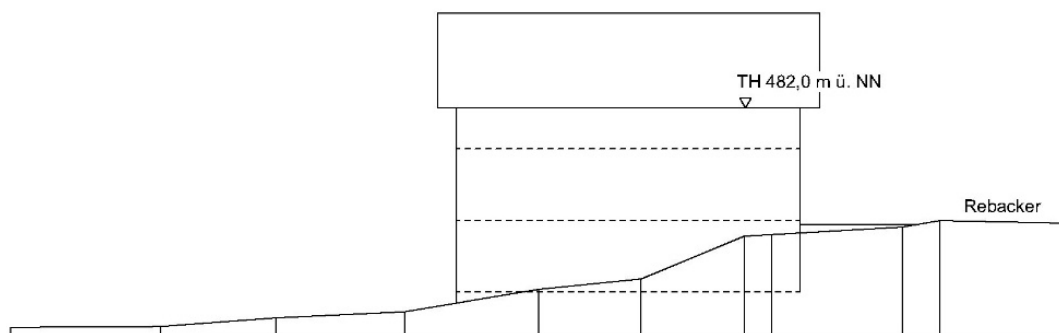
BPL „Rebacker - Rütteberg - 4. Änderung und Erweiterung“
Begründung

2. KONZEPT DER PLANUNG, RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Planerisches Konzept

Im Plangebiet mit seiner geringen Größe von ca. 685 qm ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Stellplatz vorgesehen. Das neue Gebäude soll sich in seiner städtebaulichen Struktur bestmöglich in die bestehende Wohnbebauung des nördlich/nordöstlichen Wohngebiets einfügen, daher wurde das Plankonzept an die städtebaulichen Nutzungsziffern des bestehenden Bebauungsplans „Rebacker-Rütteberg“ angenähert.

Das Gelände fällt topographisch von Osten nach Westen um bis zu 4 m ab. Der bestehende Bebauungsplan „Rebacker-Rütteberg“ reagiert bereits auf die bestehende Topographie in Wiechs und setzt bergseitige Traufhöhen von maximal 4 m fest. Für den vorliegenden Bebauungsplan der 4. Änderung und Erweiterung soll dieses Prinzip beibehalten werden. Ein Gebäude wird daher an der Bergseite mit einem Geschoss in Erscheinung treten, von der Hangseite aus ragt ein Gebäude zwei bis drei Geschosse aus dem Gelände heraus.



Beispielhafter Schema-Schnitt. Quelle: Eigene Darstellung; ohne Maßstab.

2.2 Belange des Immissionsschutzes

Geruchsmissionen:

Das Projekt wurde vorab mit dem Landratsamt Lörrach, Landwirtschaft und Naturschutz abgestimmt, insbesondere in der Frage, ob aufgrund des westlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebs mit Tierhaltung ein Geruchsgutachten erforderlich ist.

Nach Aussage des Landratsamtes wird ein Geruchsgutachten jedoch nicht für notwendig erachtet. Auf dem Gelände des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes werden noch ca. 40 Jungrinder gehalten, die sich überwiegend auf

der Weide befinden. Eine Erweiterung des Tierbestandes auf dem Hofgelände ist aus Platzgründen nicht möglich.

Schallschutz:

Das Plangebiet liegt in einem eher ländlichen Bereich am südlichen Ortsrand von Wiechs mit einem generell geringen Verkehrsaufkommen. Die bestehenden Verkehrsmengen der umgebenden Straßen (Rebacker, Dinkelbergstraße K 6336) lassen erwarten, dass das Plangebiet nicht übermäßig durch Verkehrslärm beeinträchtigt wird. Mit Ausweisung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet und einer Zunahme von nur einem Gebäude werden zukünftig keine wesentlichen Erhöhungen der Verkehre und damit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm erwartet.

Weitere Lärmquellen wie z.B. Gewerbe oder Sportanlagen sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Die Notwendigkeit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung wird daher nicht gesehen.

2.3 Verkehr

Das Grundstück wird verkehrlich durch die Straße „Rebacker“ erschlossen. Eine Erschließung des geplanten Gebäudes über den nördlich liegenden landwirtschaftlichen Weg wäre ebenfalls denkbar, insbesondere, da das Gelände nach Westen hin abfällt und eine Garage auch in das untere Geschoss eines Gebäudes integriert werden könnte.

2.4 Technische Infrastruktur

Der nächstgelegene Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation liegt ca. 22 m nördlich in den Straßen Rebacher/Rüttebergstraße. Im weiteren Verfahren wird zu klären sein, wie das neu geplante Gebäude an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wird und welche Kosten hierfür anfallen werden.

Das Schmutzwassersystem ist bereits stark ausgelastet. Der Anschluss einzelner Gebäude ist für die bestehende Infrastruktur aber als unproblematisch einzustufen. Die Vorgabe zum Einbau einer Retentionszisterne zur Kappung der Regenwasserspitzen trägt dazu bei, das Kanalsystem nicht übermäßig zu beanspruchen. Diese Festsetzung bestand im Urplan noch nicht.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überwiegend dem Wohnen. Zulässig sind daher Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nach Prüfung des Einzelfalls und der Maßgabe, dass sie sich in die Umgebung einfügen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.

Um den überwiegend ruhigen Charakter eines Wohngebietes in Ortsrandlage zu unterstreichen, werden Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung werden darüber hinaus die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen dient außerdem der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen, der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximale Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Mit Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 kann das geplante Gebäude entsprechend den Vorstellungen der Grundstückseigentümer und der städtebaulichen Zielvorstellungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Dieser Wert entspricht den regelmäßig festgesetzten Höchstwert für ein Allgemeines Wohngebiet.

Auch wenn der bestehende Bebauungsplan „Rebacker - Rütteberg - 2. Teiländerung“ nur Grundflächenzahlen von 0,25 oder 0,3 festsetzt, ist nicht mit einem erkennbaren Bruch der städtebaulichen Struktur zu rechnen. Die erhöhte Aus-

nutzung des Grundstücks entspricht den heute stärker zu berücksichtigenden Leitlinien des flächensparenden Bauens. Außerdem hat der Umfang an Nebenanlagen zugenommen, der auf den Grundstücken regelmäßig unterzubringen ist.

Die Kubatur des geplanten Gebäudes wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse definiert. Insgesamt können maximal drei Vollgeschosse entstehen.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird zur Vermeidung von Interpretationsmöglichkeiten als absolute Höhe in Meter über NN festgesetzt. Der bestehende Bebauungsplan „Rebacker - Rütteberg – 2. Teiländerung“ lässt für Gebäude talseits der Straße eine Traufhöhe über der Straße von 4 m zu, was in diesem Fall übernommen werden soll. Der südliche Teil des Containerplatzes/Parkplatzes liegt auf einer Höhe von ca. 478 m ü. NN, daher wird eine maximale Traufhöhe von 482 m ü. NN festgesetzt. Wie bereits der beispielhafte Schnitt in Ziffer 2.1 zeigt, können talseits bis zu drei Geschosse in Erscheinung treten. Um unnötige Geländemodellierungen zu vermeiden und auch die Möglichkeit zu geben, das Unter- oder Dachgeschoss wohnbaulich zu nutzen, sind mit ausgebautem Dachgeschoss maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Eine maximale Gebäudehöhe wird nicht festgesetzt, diese ergibt sich durch das Zusammenspiel von Traufhöhe, möglicher Gebäudetiefe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Dachneigung.

3.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

Im Zusammenspiel der Festsetzungen zur Bauweise, zur Stellung der baulichen Anlagen und der Verortung des Gebäudes über die überbaubaren Grundstücksflächen wird die gewünschte städtebauliche Struktur erreicht, wird der besonderen Lage im Hang Rechnung getragen und insgesamt ein ruhiges und harmonisches Erscheinungsbild gefördert.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA gilt die offene Bauweise, die jedoch nur in Form von Einzelhäusern umgesetzt werden kann. Damit soll sichergestellt werden, dass die beabsichtigte aufgelockerte städtebauliche Struktur am Ortsrand entsteht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Darstellung von Baugrenzen - sog. Baufenster - bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude bestimmt.

Die Gebäudestellung bzw. Lage der Dachflächen nach Südwesten ermöglicht eine gute Besonnung und Belichtung und dementsprechend eine gute Ausnutzung solarer Energie.

3.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Um den zukünftigen Bauherren einen gewissen Spielraum in Lage und Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen zu gewähren, können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

3.5 Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind größere Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem privaten Bauvorhaben dienen und über 30 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Damit soll vermieden werden, dass zu große Nebenanlagen die Freiflächen dominieren und Sichtbeziehungen verhindern. Kleinere Nebenanlagen bis 30 m³ Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise kleine Geräteschuppen ermöglicht. Auch für Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 1 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten, um zu verhindern, dass diese direkt an die Verkehrsfläche anschließen und diese zu sehr einzuengen. Die Reduktion der Größe der Nebenanlagen von den ansonsten zulässigen 40 m³ auf 30 m³ wurde festgesetzt, um dem bewegten Gelände Rechnung zu tragen. Größere Nebenanlagen würden einen deutlichen Eingriff in das Gelände notwendig machen. Aufgrund des ohnehin erforderlichen Eingriffs für das Hauptgebäude sollen weitere Eingriffe vermieden werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen, sind ohne Einschränkung zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass Nebenanlagen grundsätzlich auf die GRZ i.S. § 19 (4) BauNVO angerechnet werden. Entsprechend sind diese nur zulässig,

wenn durch Hauptgebäude sowie Nebenanlagen, Zufahrten und versiegelte Flächen eine GRZ von 0,6 (0,4 plus 50 %) nicht überschritten wird.

3.6 Maximale Anzahl Wohneinheiten

Um das geplante Gebäude in die umgebenden dörflichen Strukturen einzubinden und eine an die Umgebung angepasste Bebauung zu fördern, wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren noch geprüft und ergänzt. Einige allgemein gültige Anforderungen und Mindestmaßnahmen wurden jedoch bereits zur Frühzeitigen Beteiligung formuliert.

Um den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück zu minimieren und die Versickerung von Niederschlagswasser zu unterstützen sind Wege- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. Außerdem sind Dachflächen von Garagen, Carports oder Nebenanlagen zu begrünen, sollten diese mit Flachdächern errichtet werden.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzungen mit Metallen, ist der Einsatz von Metallen im Dach-und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Die allgemeinen Festsetzungen zu Baum-oder Strauchpflanzungen dienen insbesondere der Ein-und Durchgrünung des Plangebiets sowie Erhalt der Bodenfunktionen und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gerade das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden ist ein Spiegelbild einer ortstypischen Bebauung. Örtliche Bauvorschriften werden insbesondere zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zum Schutz der Ortsteile erlassen.

4.1 Dächer, Gebäudegestaltung

Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zulässig, so dass sich neue Gebäude in die bestehende und dörflich geprägte Ortsstruktur einfügen. Die Dachformen und Dachfarben der Hauptgebäude sind bedeutend für die Fernwirkung eines Ortsteils, daher sollen bestehende und neue Gebäude insgesamt ein harmonisches Erscheinungsbild präsentieren.

Dächer von Nebenanlagen und Garagen ordnen sich Hauptgebäuden in der Regel deutlich unter. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports daher auch mit Flachdächern zulässig und sind in diesem Fall zu begrünen. Dies unterstützt unter anderem das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort, entlastet das vorhandene Abwassersystem und dient der Artenvielfalt von Kleinlebewesen.

Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen, Dachpappe, glänzende oder reflektierende Materialien sowie blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sollen als ortsuntypisch nicht verwendet werden.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds. Mit Schotter oder Kies überdeckte Flächen, sog. Schottergärten sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen. Gemäß § 9 (1) Landesbauordnung BW ist die Anlage von sogenannten „Schottergärten“ unzulässig: „Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Eine Versiegelung in Form einer eingezogenen Folie und einer Schotterabdeckung entspricht daher nicht den gesetzlichen Vorgaben. Die Grundwasserneubildungsrate wird damit

verringert und die Fläche heizt sich im Sommer unnötig auf. Zudem stellt eine solche Schotterfläche keine Lebensgrundlage für Flora und Fauna dar.

Weitere Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung sowie zu Stützmauern sollen auch nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen vorbeugen. Übermäßige Abgrabungen sorgen an den Grenzen für unmaßstäbliche Versprünge und sind auch gestalterisch unerwünscht.

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

4.3 Einfriedungen

Im Bestand sind zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude fast keine Einfriedungen vorhanden. Das überplante Grundstück soll mit einer großzügigen Vorzone ausgestattet werden, die auch befahren werden soll. Daher bietet es sich in diesem Fall an, in diesem Bereich keine Einfriedung zuzulassen. Dies unterstützt auch die Gliederung des Grundstücks in einen privateren rückwärtigen Teil, wo Einfriedungen grundsätzlich zulässig sind.

Unabhängig davon wird an dieser Stelle auf § 11 bis § 13 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen, wonach gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen oder weiteren Flächen bei Einfriedungen über 1,5 m Höhe (tote Einfriedungen) bzw. 1,8 m Höhe (Hecken, Spaliervorrichtungen) eventuell größere Grenzabstände einzuhalten sind.

Einfriedungen sind ausschließlich als Holzstaketenzäune oder Drahtgeflechtzäune zugelassen, um sie gestalterisch ins Ortsbild einzupassen. Geschlossene Einfriedungen und Stacheldraht wurden aus ortsgestalterischen Gründen und zur Einbindung in das vorhandene offene Landschaftsbild ausgeschlossen.

4.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Um die öffentliche Regenwasserkanalisation zu entlasten und Abwasserspitzen zu verringern werden Retentionsspeicherzisternen zur Sammlung und gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Größe der Speicherzisterne bemisst sich dabei an den anzuschließenden Dachflächen.

5. UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet.

Zum Stand der Frühzeitigen Beteiligung wurde durch das Büro Kunz GaLaPlan, Todtnauberg ein Scoping-Papier erarbeitet.

Im Jahr 2019 und 2020 erfolgten und erfolgen Untersuchungen von artenschutz- und naturschutzrechtlich relevanten Vegetationsbeständen und Habitatstrukturen im Gelände. Begehungen zur Erfassung der Flora fanden 2019 und Anfang 2020 statt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 BNatSchG sind im Jahr 2020 während der Vegetationsperiode faunistische Begehung vorgesehen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach werden die Artengruppen der Reptilien, Vögel und Fledermäuse untersucht. Die Ergebnisse der Kartierungen werden im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung bis zur Offenlage nachgereicht.

Durch den Bebauungsplan erfolgt ein Verlust von Fettweidebereichen und einem Heckenzaun. Durch die geplanten Versiegelungen entstehen Eingriffe in den Boden und der Teilverlust von Bodenfunktionen. Weitere Konflikte sieht das Scopingpapier bei den Schutzgütern „Grundwasser“ und „Klima/Luft“. Für das hierdurch entstehende Kompensationsdefizit müssen entsprechend geeignete Kompensationsmaßnahmen ermittelt werden. Die Formulierung entsprechender Maßnahmen erfolgt im Zuge der Offenlage.

6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

6.1 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Folgt im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung.

6.2 Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Folgt im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung.

6.3 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Folgt im Rahmen der Offenlage.

6.4 Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Folgt im Rahmen der Offenlage.

7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche = Allgemeines Wohngebiet	685 qm	100 %
---------------------------------------	--------	-------

8. KOSTEN

Für das Plangebiet wird zwischen der Stadt Schopfheim und den privaten Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme geschlossen. Ob und in welcher Höhe öffentliche Kosten anfallen werden, wird im weiteren Verfahren geprüft.

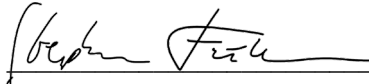
9. VERFAHRENSÜBERSICHT

22.02.2021	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung
....2021	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
....2021	Beteiligung der Behörden gem. 4 (1) BauGB
....2021	Beschluss der Offenlage
....2021	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
....2021	Beteiligung der Behörden gem. 4 (2) BauGB
....2021	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 (1) BauGB

Stadt Schopfheim, den _____

Stadtbau Lörrach

Dirk Harscher, Bürgermeister



i.A. Stephan Färber (Planverfasser)