VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „IN DER REIBEMATT WEST – FLST. NR. 2655“, GEMARKUNG SCHOPFHEIM, STADT SCHOPFHEIM

1. Teiländerung des Bebauungsplanes „In der Reibematt“ rechtskräftig seit dem 16.09.1991
Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Entwurf zur Offenlage gemäß §3 (2) und §4 (2) BauGB

In der Fassung vom 24.01.2022

Inhalt:

<u>Vorhabenbezogener Bebauungsplan:</u>

- Satzungen
- Abgrenzungslageplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Bebauungsvorschriften
- Begründung

<u>Anlagen:</u>

1. Gutachten zur Verträglichkeit nach §50 BImSchG mit Konsultationsradius
2. Artenschutzfachliche Potentialabschätzung
3. Belange des Umweltschutzes
4. Schalltechnische Untersuchung
5. Vorhabenplanung
6. Erschließungsplan

Stadt Schopfheim
Hauptstraße 29-31 ·| 79650 Schopfheim

SATZUNGEN DER STADT SCHOPFHEIM ÜBER:

a) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In der Reibematt West – Flst. Nr. 2655“, Gemarkung Schopfheim

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In der Reibematt West – Flst. Nr. 2655“, Gemarkung Schopfheim

Der Gemeinderat der Stadt Schopfheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am ……. den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In der Reibematt West – Flst. Nr. 2655“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In der Reibematt West – Flst. Nr. 2655“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt §§5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. 2019, S. 313).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „In der Reibematt West – Flst. Nr. 2655“ ergibt sich aus dem Abgrenzungslageplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Betroffen ist das Grundstück 2655 vollumfänglich, die Grundstücke Flst. Nr. 2654 teilweise mit 302 m² und Flst. Nr. 2651 teilweise mit 199 m²

§ 2

Bestandteile

(1) Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „In der Reibematt West – Flst. Nr. 2655“ bestehen aus:

a.	dem „Vorhaben- und Erschließungsplan“	vom	24.01.2022
b.	dem Textlichen Teil – Bebauungsvorschriften –	vom	24.01.2022

Beigefügt sind:

a.	Abgrenzungslageplan	vom	24.01.2022
b.	die gemeinsame Begründung	vom	24.01.2022
c.	Gutachten zur Verträglichkeit nach §50 BlmSchG des Büro Ingus mit Konsultationsradius des RP Freiburg	 vom vom	 20.02.2020 09.05.2019
d.	Artenschutzfachliche Potentialabschätzung des Büro Wermuth	 vom	 20.09.2021
e.	Belange des Umweltschutzes des Büro Wermuth	vom	20.09.2021
f.	Schalltechnische Untersuchung des Büro Fichtner Water & Transportation GmbH	 vom	 21.12.2021
g.	das Vorhaben bestehend aus:		
	- Abstandsflächenplan	vom	20.07.2021
	- Grundriss Tiefgarage und Untergeschoss	vom	20.07.2021
	- Grundriss Erdgeschoss	vom	20.07.2021
	- Grundriss 1. Obergeschoss	vom	20.07.2021
	- Grundriss 2. Obergeschoss	vom	20.07.2021
	- Grundriss 3. Obergeschoss	vom	20.07.2021
	- Grundriss 4. Obergeschoss	vom	20.07.2021
	- Schnitte	vom	20.07.2021
	- Ansichten Haus AB	vom	20.07.2021
	- Ansichten Haus C	vom	20.07.2021
	- Ansichten Haus D	vom	20.07.2021
	- Außenanlage	vom	20.07.2021
	- Lageplan	vom	Juni 2021
h.	Erschließungsplan (Lageplan Straßenbau) des Büro Stangwald & Raupach Ingenieure GmbH	 vom	 Dezember 2021
i.	der Durchführungsvertrag		

(2) Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

a.	den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes „In der Reibematt West – Flst. Nr. 2655“	vom	24.01.2022
b.	dem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „In der Reibematt West – Flst. Nr. 2655“	vom	24.01.2022

Beigefügt sind:

a.	Abgrenzungslageplan	vom	24.01.2022
b.	die gemeinsame Begründung	vom	24.01.2022
c.	Anlage zur Satzung / Überlagerungsbereich Bebauungsplan „In der Reibematt“	vom	24.01.2022

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, werden aufgrund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwider handelt.

§ 4

Überlagerung mit dem Bebauungsplan "In der Reibematt“

Teile des Bebauungsplanes "In der Reibematt", in Kraft getreten am 16.09.1991 werden durch vorliegenden Plan überlagert und durch Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „In der Reibematt West – Flst. Nr. 2655“ im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt (Anlage zur Satzung).

§ 5

In-Kraft-Treten

Diese Satzung der Stadt Schopfheim über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In der Reibematt West – Flst. Nr. 2655“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In der Reibematt West – Flst. Nr. 2655“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 BauGB in Kraft.

Schopfheim, den ..... ……

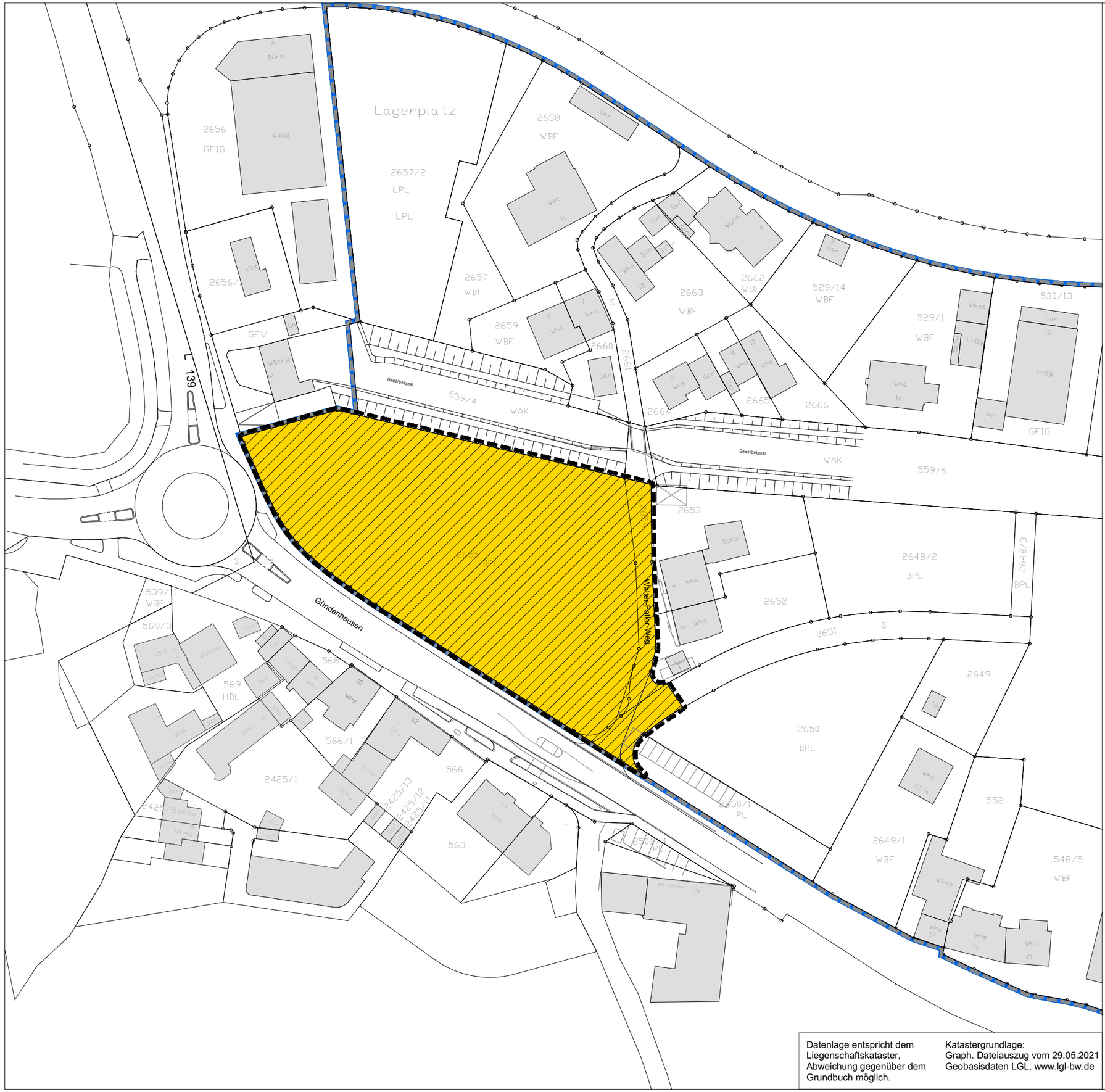
Bürgermeister, Dirk Harscher

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Schopfheim..... …….…….

Bürgermeister, Dirk Harscher



N

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des VorhabenbezogenenBebauungsplans "IN DER REIBEMATT - FLST. NR. 2655" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "IN DER REIBEMATT"

Überlagerungsbereich

Der Bebauungsplan "IN DER REIBEMATT" wird mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "IN DER REIBEMATT - FLST. NR. 2655" im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt.

Datenlage entspricht dem Liegenschaftskataster, Abweichung gegenüber dem Grundbuch möglich.

Katastergrundlage:
Graph. Dateiauszug vom 29.05.2021
Geobasisdaten LGL, www.lgl-bw.de

PROJEKT: **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "IN DER REIBEMATT WEST - FLST. NR. 2655" GEMARKUNG SCHOPFHEIM DER STADT SCHOPFHEIM im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

KOMMUNE: Stadt Schopfheim
vertreten durch Herrn Bürgermeister Dirk Harscher
Hauptstraße 29-31, 79650 Schopfheim

PLAN: **ANLAGE ZUR SATZUNG / ÜBERLAGERUNGSBEREICH**

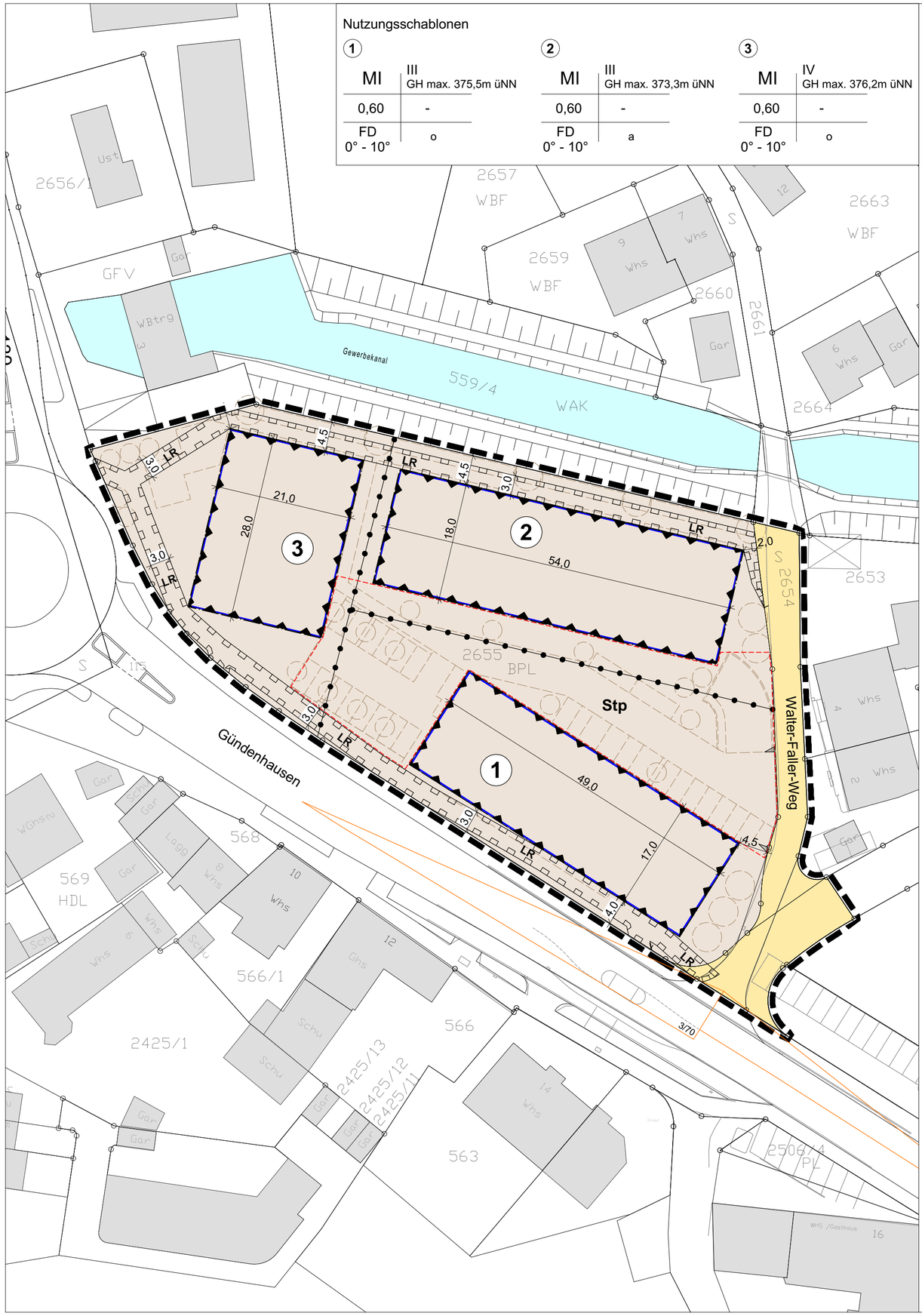
PLANUNGSSTAND: M 1 / 1000 (Originalmaßstab)

MASSSTAB: 24.01.2022

PLANUNG: Architekturbüro Thiele

Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg
Tel 0761 / 120 21 - 0 / Fax 0761 / 120 21 - 20
e-mail info@architekturbuero-thiele.de

PRJ. Nr.: 1460



Nutzungsschablonen

1		2		3	
MI	III GH max. 375,5m üNN	MI	III GH max. 373,3m üNN	MI	IV GH max. 376,2m üNN
0,60	-	0,60	-	0,60	-
FD 0° - 10°	o	FD 0° - 10°	a	FD 0° - 10°	o

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO und Bauweise gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 16 und 22 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	III/IV Zahl der Vollgeschosse GH max. Gebäudehöhe
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl
Dachneigung Dachform: FD Flachdach	Bauweise

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

MI — Mischgebiet (§6 BauNVO)

Bauweise gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Ein- und Ausfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen / nachrichtliche Übernahmen

Stp — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

LR — Mit Leitungsrechtrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreiecke

bestehende Grundstücksgrenzen

vom Vorhabenträger geplante Aussenanlagen

Datenlage entspricht dem Liegenschaftskataster, Abweichung gegenüber dem Grundbuch möglich.

Katastergrundlage:
Graph. Dateiauszug vom 29.05.2021
Geobasisdaten LGL, www.lgl-bw.de

N

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:	am xx.xx.xxxx
Beteiligung der Öffentlichkeit:	vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss:	am xx.xx.xxxx
In Kraft getreten am:	am xx.xx.xxxx

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

Schopfheim, den

.....
Dirk Harscher
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach §10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Schopfheim, den

.....
Dirk Harscher
Bürgermeister

PROJEKT: **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "IN DER REIBEMATT WEST - FLST. NR. 2655" GEMARKUNG SCHOPFHEIM DER STADT SCHOPFHEIM im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

KOMMUNE: Stadt Schopfheim
vertreten durch Herrn Bürgermeister Dirk Harscher
Hauptstraße 29-31, 79650 Schopfheim

PLAN: **VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

MASSSTAB: M 1 / 500 (Originalmaßstab)

PLANUNGSSTAND: Entwurf zur Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
In der Fassung vom 24.01.2022

PLANUNG: Architekturbüro Thiele

Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg
Tel 0761 / 120 21 - 0 / Fax 0761 / 120 21 - 20
e-mail info@architekturbuero-thiele.de

PRJ. Nr.: 1460

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „IN DER REIBEMATT WEST – FLST. NR. 2655“, GEMARKUNG SCHOPFHEIM, STADT SCHOPFHEIM

1. Teiländerung des Bebauungsplanes „In der Reibematt“ rechtskräftig seit dem 16.09.1991

Im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Entwurf zur Offenlage gemäß §3 (2) und §4 (2) BauGB

In der Fassung vom 24.01.2022

KOMMUNE:
STADT SCHOPFHEIM
Hauptstraße 29-31, 79650 Schopfheim
vertreten durch Herrn Bürgermeister Dirk Harscher

PLANUNG.
ARCHITEKTURBÜRO THIELE
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg
Telefon 0761/120 21-0 * Fax 0761/120 21-20
E-Mail info@architekturbuero-thiele.de

Inhalt

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 5
1 Art der baulichen Nutzung | §12 (3a) BauGB i.V.m §9 (2) BauGB 5
2 Maß der baulichen Nutzung | §9 (1) Nr. 1 BauGB und §16ff BauNVO 5
3 Grundflächenzahl | §9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 und §19 BauNVO 6
4 Vollgeschosse | §16 BauNVO 6
5 Höhe der baulichen Anlagen | §16 und §18 BauNVO 6
6 Überbaubare Grundstücksflächen | §23 BauGB 6
7 Bauweise | §22 BauNVO 7
8 Nebenanlagen | §14 BauNVO 7
9 Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten | §9 (1) Nr. 4 BauGB 7
10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen | §9 (1) Nr. 21 BauGB 8
11 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder) | §9 (1) Nr. 10 BauGB 8
12 Flächen und Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | §9 (1) Nr. 20 BauGB 9
13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | §9 (1) Nr. 25 BauGB 11
14 Maßnahmen zum Hochwasserschutz in Risikogebieten | §9 (1) Nr. 16c BauGB 11
15 Installation von Photovoltaik-Anlagen |§9 (1) Nr. 23b BauGB 12
16 Aktive Lärmschutzmassnahmen - Gewerbelärm 12
17 Passive Lärmschutzmassnahmen - Verkehrslärm 13

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 17
1 Dächer | §74 (1) Nr. 1 LBO 17
2 Solaranlagen | §74 (1) Nr. 1 LBO 17
3 Fassade | §74 (1) Nr. 1 LBO 17
4 Werbeanlagen | §74 (1) Nr. 2 LBO 17

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE, HINWEISE 19
1 Geotechnik 19
2 Altlasten 19
3 Erdmasseausgleich 19
4 Wasserschutzgebiet 20
5 Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz 20
6 Pflanzgebot und andere städtebauliche Gebote 22
7 Abwasserbeseitigung 22
8 Bodenschutz 22

9 Denkmalschutz 24
10 Störfall 24

AUSFERTIGUNG 26

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten folgende textliche Festsetzungen:

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG | §12 (3A) BAUGB I.V.M §9 (2) BAUGB

Mischgebiet (**MI**) gemäß §6 BauNVO

1.1 Gemäß §1 (5) BauNVO sind die Nutzungen nach §6 (2) Ziffer 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und der Ziffern 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.2 Gemäß §1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach §6 (3) BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Gemäß §12 (3a) BauGB wird in entsprechender Anwendung von §9 (2) BauGB festgesetzt das im Rahmen der vorstehend festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | §9 (1) NR. 1 BAUGB UND §16FF BAUNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils als Obergrenze bestimmt durch die Festsetzung von:

a) der Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO,
b) der Zahl der Vollgeschosse nach §20 BauNVO,
c) der Höhe baulicher Anlagen nach §18 BauNVO.

2.2 Die Festsetzung erfolgt durch den entsprechenden Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung und ergänzende textliche Bestimmungen unter Ziffer 3 bis 5 dieser Vorschriften.

3 GRUNDFLÄCHENZAHL | §9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §16 UND §19 BAUNVO

Die Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Gemäß §19 (4) Satz 2 BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in §19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. §19 (4) Satz 4 BauNVO bleibt unberührt.

4 VOLLGESCHOSSE | §16 BAUNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeintrag gemäß §16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

5 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN | §16 UND §18 BAUNVO

5.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß §18 BauNVO in Verbindung mit §16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Gebäudehöhe über Normalnull (NN) in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand (Gebäudeflucht) mit der Oberkante der Dachhaut, im Fall von Flachdächern ist der Bezugspunkt die Oberkante Attika.

5.2 Die maximale Gebäudehöhe darf mit haustechnisch bedingten Aufbauten (Aufzugseinrichtungen, Schornsteine, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen, u.ä.) um max. 2 m überschritten werden.

6 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN | §23 BAUGB

6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Angabe von Baugrenzen festgesetzt.

6.2 Balkone, Vordächer und vergleichbare untergeordnete Bauteile bis max. 5 m Breite dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um maximal 2 m überschreiten.

7 BAUWEISE | §22 BAUNVO

7.1 Die Bauweise wird gemäß §22 (2) und (4) BauNVO durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt als:

- offene Bauweise (**o**),
- abweichende Bauweise (**a**).

7.2 In dem mit (**a**) abweichende Bauweise gekennzeichneten Gebiet darf die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise höchstens 54 m betragen.

8 NEBENANLAGEN | §14 BAUNVO

Soweit Nebenanlagen im Sinne von §14 (1) BauNVO gleichzeitig Gebäude darstellen (Nebengebäude) sind diese nur zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche. Versorgungstechnische Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne von §14 (2) BauNVO sind als Ausnahme auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig.

9 GARAGEN UND STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN | §9 (1) NR. 4 BAUGB

9.1 Im Plangebiet sind alle erforderlichen Stellplätze, wenn möglich in Tiefgaragen unterzubringen, deren Zufahrten ausschließlich von der Straße „Walter-Faller-Weg“ aus zugelassen sind.

9.2 Zusätzliche oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der in der Planzeichnung mit **Stp** gekennzeichneten Fläche zulässig.

9.3 Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig soweit diese das umgebende Geländeniveau einhalten und in den nicht von anderen zulässigen Nebenanlagen, wie Terrassen, Wegen u.ä. eingenommenen Flächen, dauerhaft begrünt sind.

10 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN | §9 (1) NR. 21 BAUGB

10.1 Die in der Planzeichnung mit (**LR**) näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers für die Führung von Schmutz- und Regenwasserkanälen zu belasten. Mit Ausnahme von unbefestigten Wegeflächen, ist der Bereich von baulichen Anlagen und tief wurzelnden Pflanzen freizuhalten.

10.2 In Absprache mit dem Versorgungsträger sind bei Leitungsverlegung oder Anpassung der Streifenbreite an angrenzende Bauwerke Abweichungen von der im Plan eingetragenen Linienführung möglich.

11 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTFELDER) | §9 (1) NR. 10 BAUGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder (Sichtdreiecke) müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtige Fahrer, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

12 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN, ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT | §9 (1) NR. 20 BAUGB

12.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

Soweit Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen gilt folgendes:
Stellplatzflächen, Zugänge, grundstücksinterne Wegeflächen (nicht jedoch Hauptfahrgassen z.B. Tiefgaragenzufahrten und ähnlich frequentierte oder hohen Belastungen ausgesetzte Vorbereiche), Terrassen und vergleichbare, im wasserrechtlichen Sinne nicht oder nur schwach belastete Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen. Sie sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau in wasserdurchlässiger Weise, z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Kies auszuführen. Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen wie z.B. Asphalt (ausgenommen Drainasphalt), Beton oder dergleichen.
Die Richtlinien der SLG Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen ist zu beachten. Bei zu öffentlichen Flächen geneigten Verkehrsflächen ist grundsätzlich eine Entwässerungsrinne einzubauen, die dann an die dem Grundstück zugehörige Entwässerungsleitung angeschlossen sein muss.

12.2 Schutz der Umwelt vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern

Nichtbeschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind unzulässig, da insbesondere aufgrund von Alterungsprozessen, aber auch durch sauren Regen Metallionen gelöst und in die Umwelt emittiert werden.

12.3 Rückhaltung von Oberflächen- und Dachflächenwasser

12.3.1 Das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen ist auf der Grundstücksfläche zu versickern. Ist dies nicht oder nur unzureichend

möglich, ist es über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Rückhaltebecken, intensive Dachbegrünung o.ä.) zurückzuhalten und nur mit gedrosseltem RW-Abfluss schadlos in die öffentliche RW-Kanalisation bzw. den Vorfluter einzuleiten. Der hierbei maximal zulässige RW-Drosselabfluss (Basisabfluss) errechnet sich aus der natürlichen Gebietsabflussspende mit 25 l/(sha) multipliziert mit der rückwärtig angeschlossenen Einzugsgebietsfläche Ared. Das vorzuhaltende Retentionsvolumen ist für das 10-jährliche Niederschlagsereignis zu bemessen.

12.3.2 Für den Fall extremer Regenfälle ist ein Notüberlauf zum öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen. Somit erfolgt das zusätzliche Anspringen des Notüberlaufes erst für seltenere Niederschlagsereignisse als T = 10 Jahre.

12.3.3 Die Retentions- und / oder Versickerungsanlagen sind auf der Grundlage der DWA-Arbeitsblätter A 117 und A138 zu dimensionieren und herzustellen.

HINWEIS:
Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DWA-Arbeitsblätter A 117 und A138 sind bei der DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef, erhältlich.

12.4 <u>Insektenschonende Außenbeleuchtung</u>

Zum Schutz von Fluginsekten sind für alle Einrichtungen der Außenbeleuchtung (z.B. Beleuchtung von Verkehrsflächen, Stellplätzen, Fassadenbeleuchtung) ausschließlich insektenschonende Lichtquellen (z.B. Natrium-Dampf-Lampen) zu verwenden. Die Leuchtengehäuse müssen insektendicht schließen. Nach oben abstrahlende Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

13 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN | §9 (1) NR. 25 BAUGB

13.1 Im Plangebiet ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche je ein mittelgroßer einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Alternativ kann dabei anstelle von zwei mittelgroßen, einheimischen Laubbäumen ein großkroniger, einheimischer Laubbaum gepflanzt werden. Empfohlen wird, lokale Obstsorten zu verwenden. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

13.2 Nicht überbaubare Flächen sowie überbaubare Flächen, die nicht baulich oder als Verkehrs- oder Andienungsfläche, Stellplätze etc. genutzt werden, sind als Grünanlage gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zur pflegen.

13.3 Stellplätze sind mit Grünflächen aufzulockern, die mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Alternativ können die Stellplätze auch mit Rankgerüsten versehen werden.

14 MASSNAHMEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ IN RISIKOGEBIETEN | §9 (1) NR. 16C BAUGB

In dem in der Anlage dieser Bebauungsvorschriften näher umgrenzten Bereich extremer Hochwasserereignisse (HQ_{extrem}) sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. §78 (1) Ziffer 2 WHG ist sinngemäß anzuwenden.

15 INSTALLATION VON PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN |§9 (1) NR. 23B BAUGB

15.1 Im Bereich mit der Nutzungsschablone 1 sind auf den nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren.

15.2 Im Falle von begrünten Dächern können ersatzweise die PV-Anlagen auch auf anderen Außenflächen des Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung installiert werden, soweit eine Kombination z.B. aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist.

15.3 Ersatzweise können auch solarthermische Anlagen zur Wärmeerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche, auf anderen Außenflächen des Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung installiert werden.

16 AKTIVE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN - GEWERBELÄRM

Hinweis: Zum Schutz des Plangebietes sind hinsichtlich des Gewerbelärms Maßnahmen an der Wasserkraftanlage und deren maßgebenden Lärmquellen zu ergreifen. Dies wird durch die technische Instandsetzung der Rechenanlagen oder die Einhausung einzelner Anlagenkomponenten geschehen. Da entsprechende Maßnahmen zwar entsprechend den Vorabstimmungen mit dem Anlagenbetreiber als realisierbar erscheinen, der konkrete Maßnahmenumfang aber noch festzulegen ist, wird über die nachstehende Festsetzung sichergestellt, dass die neue schutzbedürftige Bebauung erst errichtet werden darf, wenn die Maßnahmen eine Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gewährleistet ist.

16.1 Die Umsetzung der im Plangebiet festgesetzten Nutzungen und Anlagen innerhalb der in der Planzeichnung mit den Nutzungsschablonen 2 und 3 ausgewiesenen Baufenstern ist erst dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen an der Wasserkraftanlage und/oder auf

dem Ausbreitungsweg die nach TA-Lärm maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht im Plangebiet eingehalten werden.

17 PASSIVE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN - VERKEHRSLÄRM

17.1 Grundrissorientierung

17.1.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Straße „Gündenhausen“ mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu der von der Straße „Gündenhausen“ abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. (nach [37])

Als lärmabgewandt sind dabei Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms ermittelt nach den Vorgaben der 16. BImSchV von maximal 64 dB(A) am Tag sowie 54 dB(A) in der Nacht zu betrachten. (nach [37])

17.1.2 In Wohnungen (sogenannte Eckwohnungen), bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. (nach [37])

17.1.3 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass auch unter Berücksichtigung einer künftigen Verlängerung der Straße „Gündenhausen“ geringere Beurteilungspegel des Verkehrslärms vorliegen, als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen wurde, können Fassaden mit nachgewiesenen Unterschreitungen der oben genannten Schwellen als lärmabgewandt betrachtet werden.

17.2 <u>Schalldämmung der Außenbauteile</u>

17.2.1 In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, [39]) von über 67 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausg. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

17.2.2 Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag und der Nacht können der Anlage 9 (Schalltechnische Untersuchung Fichtner Water & Transportation) entnommen werden. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

17.2.3 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

17.2.4 Bei der Darstellung der Außenlärmpegel wird davon ausgegangen, dass durch lärmmindernde Maßnahmen an der Wasserkraftanlage die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

17.3 <u>Belüftung von Schlafräumen</u>

17.3.1 Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 54 dB(A) ermittelt nach der Methodik der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Abschnitt 6.3.3 (Schalltechnische Untersuchung Fichtner Water & Transportation) erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

17.3.2 Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Beurteilungspegel in der Nacht für Schlafräume können Anlage 10 (Schalltechnische Untersuchung Fichtner Water & Transportation) entnommen werden.

17.3.3 Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafraum in der Nacht 54 dB(A) nicht überschreitet.

17.4 Außenwohnbereiche

17.4.1 Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) von Wohnungen, die nicht über mindestens einen baulich verbunden Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Seite (Beurteilungspegel des Verkehrslärms 64 dB(A) oder geringer) nach Anlage 11 (Schalltechnische Untersuchung Fichtner Water & Transportation) verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

17.4.2 Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen oberhalb eines Beurteilungspegels des Verkehrslärms von 64 dB(A) ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

17.4.3 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von maximal 64 dB(A) vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 DÄCHER | §74 (1) NR. 1 LBO

In den Bereichen mit den Nutzungsschablonen 2 und 3 sind Dächer mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen zu begrünen. Sie sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Der Aufbau der Dachbegrünung muss mindestens 15 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden.
Dachbegrünungen in Verbindung mit Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig. Die Eigenschaften (Kleinklima, Wasserspeichervermögen, etc.) einer funktionierenden extensiven Dachbegrünung dürfen durch die PV- und Solarthermieanlagen nicht eingeschränkt werden.

2 SOLARANLAGEN | §74 (1) NR. 1 LBO

Solaranlagen (Kollektoren, Photovoltaik) und vergleichbare Schrägverglasungen im Dachbereich sind so anzuordnen oder auszuführen, dass keine unzumutbare Blendwirkung durch Sonnenlichtreflexionen für die umgebende Bebauung entsteht.

3 FASSADE | §74 (1) NR. 1 LBO

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen).
Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.
Spiegelende Fassaden und grelle Farbanstriche sind nicht zulässig.

4 WERBEANLAGEN | §74 (1) NR. 2 LBO

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4.2 Selbstleuchtende Schilder sind nicht erlaubt.

4.3 Die Werbung ist auf die Erdgeschoßzone beschränkt und sollte mit anderen Werbeanlagen zusammengefasst und farblich sowie gestalterisch aufeinander abgestimmt werden. Die Werbeanlage darf max. 1,0 m hoch und 2,0 m lang sein.

4.4 Schriften dürfen eine Höhe von 20 cm, Symbole eine Höhe von 30 cm und eine Gesamtlänge von 2,0 m nicht überschreiten.

4.5 Fensterbeschriftung ist unzulässig.

4.6 Werbeanlagen dürfen den Verkehr nicht beeinträchtigen.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE, HINWEISE

1 GEOTECHNIK

Nach der digitalen Geologischen Karte Baden-Württemberg kommt im Plangebiet die Geologische Einheit „Auensand“ vor.

2 ALTLASTEN

2.1 Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes in den ehemaligen Auen- und Überflutungsgebieten der Wiesen ist mit anthropogener und geologisch bedingter Schwermetallbelastung zu rechnen. In den natürlich anstehenden Bodenschichten bestehen erhöhte Gehalte von Blei und Arsen. (vgl. Karte „Bergbaubedingte Belastungen“ gis.loerrach-landkreis.de/buerger-gis/synserver)

2.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Lörrach, Amt für Umweltrecht zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3 ERDMASSEAUSGLEICH

3.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. §3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall

der Abfuhr/Entsorgung.

3.2 Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

3.3 Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

4 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „WSG 037 Dinkelberger WVV: TB Herzenau I + II TB Müschelen“. Die Schutzbestimmungen der entsprechenden Rechtsverordnung sind bei der weiteren Planung zu beachten.

5 MASSNAHMEN UND HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

5.1 <u>Vögel - Vermeidungsmaßnahmen</u>

Für die Artengruppe Vögel sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG (Verletzung / Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen alle planmäßig zu entfernenden Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.) entfernt werden.
Sollten Gehölzrodungen zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.
Ausgleichsmaßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

5.2 Fledermäuse - Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe Fledermäuse sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:
Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG (Verletzung / Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen die durch die Planung wegfallenden Gehölze ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) entfernt werden.
Sollten Gehölzrodungen zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar abdeckt, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor der Gehölzrodung durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Rodungsarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Ausgleichsmaßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

6 PFLANZGEBOT UND ANDERE STÄDTEBAULICHE GEBOTE

Auf die Anwendbarkeit der städtebaulichen Gebote §175 bis §179 BauGB, insbesondere auf die Regelungen des im Zusammenhang mit den Begrünungsvorschriften stehenden Pflanzgebotes nach §178 BauGB wird hingewiesen.

7 ABWASSERBESEITIGUNG

7.1 Die Abwassersatzung der Stadt Schopfheim ist zu beachten.

7.2 Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstückes auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

7.3 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist so weit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grün- und Gartenflächen herzustellen.

8 BODENSCHUTZ

8.1 <u>Allgemeine Bestimmungen</u>

8.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

8.1.2 Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

8.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

8.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

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

8.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

8.2 <u>Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden</u>

8.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

8.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

8.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

8.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

9 DENKMALSCHUTZ

9.1 Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Referat 84.2 (per Post: Berliner Straße 12, 73728 Esslingen a.N. oder per Mail: abteilung8@rps.bwl.de) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscheiben, Mauerreste und ähnliches) bei Erdarbeiten zu Tage treten.

9.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von der Baumaßnahme betroffen sind ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Referat 83.2 (per Post: Berliner Straße 12, 73728 Esslingen a.N. oder per Mail: abteilung8@rps.bwl.de) unverzüglich hinzuzuziehen.

10 STÖRFALL

Durch das Ingenieurbüro für Umweltschutz und Sicherheit INGUS Dr. Reiling wurde ein Sachverständigengutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand gemäß § 50 BImSchG zwischen dem Betriebsbereich der Würth Elektronik in Schopfheim und dem Plangebiet Schopfheim West erstellt. Dieses Gutachten ist als Anlage dem vorliegenden Bebauungsplan beigefügt.

Orientiert am Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit wurde eine für Planungen im Umfeld von Betriebsbereichen vorgesehene Einzelfallbetrachtung nach Nr. 3.2 des Leitfadens in Kombination mit der Arbeitshilfe KAS-32 durchgeführt und im Gutachten dokumentiert.

Es wurden ausgehend vom Stoffinventar und den Gefahren des Betriebsbereichs fiktive Störungs-Szenarien als Dennoch-Störfälle betrachtet:

- Freisetzung von Chlorwasserstoff infolge Verdunstung aus einer Salzsäure-Lache

- Freisetzung von Ammoniak durch Fehldosierung von Natronlauge in ammoniakhaltige Lösung
- Freisetzung von Ammoniak aus Gasflasche durch Leckage
- Freisetzung von Schwefeldioxid infolge von Vermischung von Natriumbisulfit und Salzsäure
- Vollbrand im Bereich der Galvanikanlage

Die Ermittlung der möglichen Auswirkungen in der Nachbarschaft von gefährlichen Gasen erfolgte mit der Berechnungsmethodik der VDI-Richtlinie 3783.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Dennoch-Störfall der Freisetzung von Schwefeldioxid infolge fälschlicher Vermischung von Natriumbisulfit mit Salzsäure als abdeckendes Ereignis für den Betriebsbereich anzusehen ist. Es resultiert eine Unterschreitung des zugrunde gelegten Beurteilungswertes (ERPG-2-Wert von 3 ppm) in einem maximalen Abstand von ca. 149 m vom Emissionsort (Abluftkamin).

Das Plangebiet Schopfheim West, Flurstück Nr. 2655 hat einen Abstand von mind. 155 m zum Emissionsort, sodass der angemessene Sicherheitsabstand zum Betriebsbereich gewahrt ist. Aus Sachverständigensicht ist damit die Verträglichkeit des Betriebsbereichs mit dem geplanten Vorhaben gegeben.

Der Gemeinderat hat am …… die Satzung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „In den Reibematten – Flst. Nr. 2655“ bestehend aus den Bebauungsvorschriften und der Planzeichnung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Schopfheim, den.....……. .....

Bürgermeister, Dirk Harscher

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

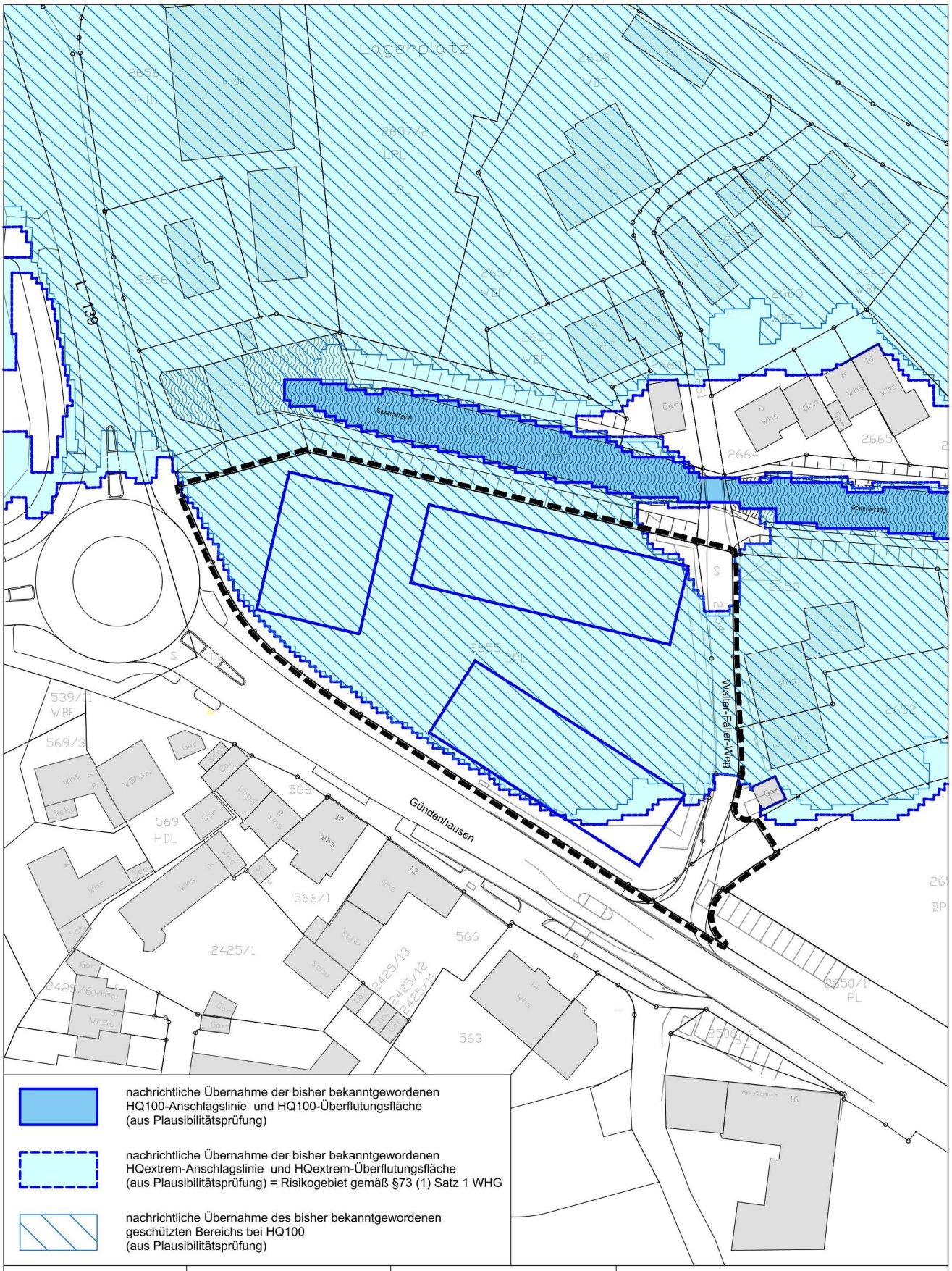
Schopfheim, den.....……. .....

Bürgermeister, Dirk Harscher

Rechtskräftig nach §10 BauGB i.V.m. §74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom ……

Schopfheim, den.....……. .....

Bürgermeister, Dirk Harscher



BAUVORHABEN:	KOMMUNE:	PLANUNG:	01 Überschwemmungsgebiete
1460 - Vorhabenbezogener BPL "In der Reibematt - Flst. Nr. 2655" Gemarkung Schopfheim, Stadt Schopfheim	Stadt Schopfheim Hauptstraße 29 - 31 79650 Schopfheim Tel: 07622 / 396-0 E-Mail: info@schopfheim.de	Architekturbüro Thiele Engesserstraße 4a 79108 Freiburg Tel: 0761 / 120 21-0 Fax: 0761 / 120 21-20 E-Mail: info@architekturbuero-thiele.de Web: www.architekturbuero-thiele.de	01 Überflutungsflächen M 1:1000 — Blattgröße: 297*210 A4 Datum: 20.12.2021 Dateiname: 1460_2021-08-09_EW_Anlage_BV_Überschwemmungsgebiet.pln

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „IN DER REIBEMATT WEST – FLST. NR. 2655“, GEMARKUNG SCHOPFHEIM, STADT SCHOPFHEIM

1. Teiländerung des Bebauungsplanes „In der Reibematt“ rechtskräftig seit dem 16.09.1991

Im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf zur Offenlage gemäß §3 (2) und §4 (2) BauGB

In der Fassung vom 24.01.2022

KOMMUNE:
STADT SCHOPFHEIM
Hauptstraße 29-31, 79650 Schopfheim
vertreten durch Herrn Bürgermeister Dirk Harscher

PLANUNG:
ARCHITEKTURBÜRO THIELE
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg
Telefon 0761/120 21-0 * Fax 0761/120 21-20
E-Mail info@architekturbuero-thiele.de

INHALT

1 ALLGEMEINES 5
1.1 Erforderlichkeit und Anlass der Planaufstellung 5
1.2 Ziel und Zweck der Planung 5
1.3 Lage des Plangebiets 6
1.4 Änderung bzw. Überlagerung bestehender Bebauungspläne 6
1.5 Einfügung in die Bauleitplanung 7
1.6 Verfahren 8

2 PLANUNGSKONZEPTION 10
2.1 Nutzungsstruktur 10
2.2 Städtebau 11
2.3 Erschließung 12

3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD – BEWERTUNG UND ABWÄGUNG NACH §1 (6) NR. 7 UND §1A BAUGB 12
3.1 Einschätzung der ökologischen Belange – Arten / Biotope und biologische Vielfalt 12
3.2 Einschätzung der ökologischen Belange – Geologie / Boden 13
3.3 Einschätzung der ökologischen Belange – Fläche 13
3.4 Einschätzung der ökologischen Belange – Klima / Luft 13
3.5 Einschätzung der ökologischen Belange – Wasser 13
3.6 Einschätzung der ökologischen Belange – Landschaft- und Ortsbild 14
3.7 Einschätzung der ökologischen Belange – Landschaftsbezogene Erholung 14
3.8 Einschätzung der ökologischen Belange – Mensch / Wohnen 14
3.9 Einschätzung der ökologischen Belange – Kultur- und Sachgüter 15

4 FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES .. 15
4.1 Art der baulichen Nutzung 15
4.2 Maß der baulichen Nutzung 16
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 16
4.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit Ihren Einfahrten 16
4.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen 17
4.6 Sichtfelder 17

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 17
4.8 Pflanzgebote 17
4.9 Hochwassergefährdung 18
4.10 Installation von Photovoltaik-Anlagen 18
4.11 Lärmschutzmaßnahmen 18

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 20
5.1 Dächer 20
5.2 Solaranlagen 20
5.3 Fassaden 20
5.4 Werbeanlagen 20

6 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT 21

7 KOSTEN 21

8 INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES 21

9 STÄDTEBAULICHE DATEN 21

ANLAGEN 22

AUSFERTIGUNG 22

1 ALLGEMEINES

1.1 Erforderlichkeit und Anlass der Planaufstellung

Im Plangebiet ist durch einen Erschließungsträger die Errichtung eines Ärztehauses und eines Dialysezentrums geplant. Um dem steigenden Wohnungsdruck zu begegnen, sollen zudem zwei Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Stadt Schopfheim beabsichtigt am westlichen Stadtrand einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um langfristig die städtebauliche Ordnung zu sichern.

Im rechtkräftigen Bebauungsplan „In der Reibematt“ ist das Plangebiet als eingeschränktes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ausgewiesen. Da die geplanten Bauvorhaben von den bisherigen Festsetzungen und Ausweisungen des bestehenden Bebauungsplanes abweichen und eine konkrete Bauplanung vorliegt, hat der Erschließungsträger und Eigentümer für den betreffenden Bereich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Dieser soll dann für diese Teilfläche an die Stelle des dort bisher gültigen Bebauungsplanes „In der Reibematt“ treten. Die Stadt Schopfheim hat dem Antrag zugestimmt, ein entsprechender Durchführungsvertrag wird zwischen Stadt und Eigentümern abgestimmt.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Die Ziele der Planung sind:

- die Nutzung der brachliegenden Fläche,
- die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum,
- die Erhöhung des in Schopfheim vorliegenden Angebotes an Geschosswohnungsbau entsprechend der starken örtlichen Nachfrage,
- Erhalt des Praxis- und Dialysezentrums „Markgräflerland“ am Standort Schopfheim,
- die Neuordnung der Erschließungsstraße „Walter-Faller-Weg“ und des Anschlusses an die Straße „Gündenhausen“.

1.3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Schopfheim, Stadtteil Gündenhausen. Es wird im Norden durch den Gewerbekanal im Süden durch die Straße „Gündenhausen“ und im Osten durch den „Walter-Faller-Weg“ begrenzt. Westlich des Plangebietes verläuft die Landstraße L139.
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück2655 sowie einen Teilbereich der angrenzenden Straßenfläche des „Walter-Faller-Weges“. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dem Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

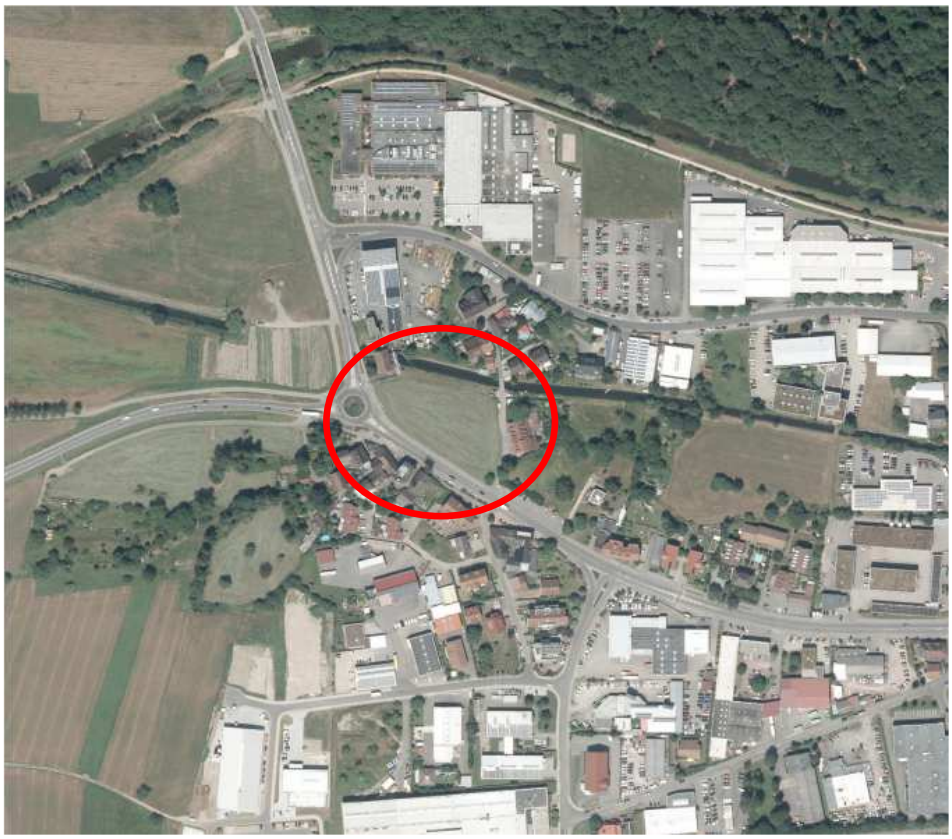


Abbildung 1 | Luftbild Lage Plangebiet | Quelle Kartendienst LUBW

1.4 Änderung bzw. Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht ein verbindlicher Bauleitplan „In der Reibematt“ aus dem Jahre 1991. Dieser setzt im südwestlichen Planbereich

eingeschränktes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel fest.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan überlagert einen Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes „In der Reibematt“ um zusätzlichen Wohnraum sowie den Bau des Ärztehauses mit Dialysezentrums zu ermöglichen. Sollte das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundene Baurecht aus jetzt nicht absehbaren Gründen nicht umgesetzt werden können, erlischt es vertragsmäßig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wäre in diesem Fall von der Stadt aufzuheben, so dass dann der ursprüngliche Bebauungsplan in diesem Bereich wiederauflebt. Die Überlagerung wird auf dem bisherigen Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Weitere Bebauungspläne sind nicht betroffen.

1.5 Einfügung in die Bauleitplanung

Der Planbereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim – Maulburg – Hausen - Hasel als Sonderbaufläche (SO) nach §1 (1) 4. BauNVO ausgewiesen. Die gesamte Baufläche des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Mischgebietsfläche (MI) nach §6 BauNVO festgesetzt.

Die Umgebungsbebauung besteht bereits jetzt zum größten Teil aus Mischgebietsfläche. Die Ausweisung fügt sich daher in die Umgebung ein und entspricht einer städtebaulich sinnvollen Weiterentwicklung zu der hier sich aufdrängenden Nutzungsart. In Anwendung von §13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

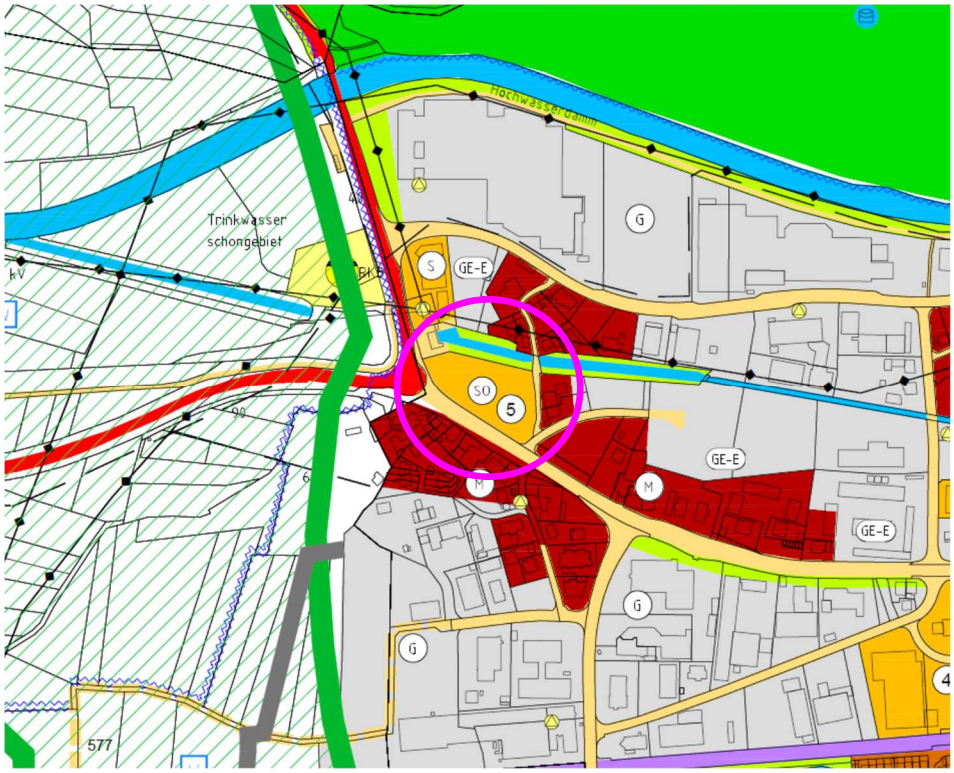


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan

1.6 Verfahren

1.6.1 Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient einer angemessenen Nachverdichtung. Der Gesamtumfang des Baugrundstücks beträgt 5.315 m². Die gesamte zulässige Grundfläche beträgt maximal 3.189 m². Der in §13a (1) Ziffer 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² wird somit keinesfalls überschritten.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt oder geändert wurden oder noch werden, sind nicht gegeben oder vorgesehen.

Zudem begründet die Planaufstellung kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG un-

terliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB gegeben.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gelten nach §13a (2) BauGB folgende Besonderheiten im Verfahren:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 (1) und §4 (1) BauGB wird abgesehen.
- Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Wege einer Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird parallel zur Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Von der Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach §2a BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB wird abgesehen.
- Die Belange des Umweltschutzes nach §1 (7) BauGB werden in der Abwägung berücksichtigt (vgl. Ziffer. 5).
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des §1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Von der Zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

1.6.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB, dieser regelt gemäß §30 (2) BauGB in Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) und der Bebauungsvorschriften die vom Vorhaben einzuhaltenden Vorschriften und Ma-

ximalmaße. Im Sinne einer gewissen „Bandbreite an Zulässigkeiten“ (Krautzberger in Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, §12 Rn 49) ist anstelle konkret individueller Regelungen in Form von Hochbauplänen „auf die für normale Bauleitplanung maßgebliche Plansprache zurückgegriffen“ (Krautzberger in Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, §12 Rn 79). Das konkrete Vorhaben ist zur Veranschaulichung dem Bauleitplan beigefügt. Dieses füllt den im VEP gesetzten Rahmen nicht vollständig aus, so dass Raum für kleinere Anpassungen an etwaige spätere Erfordernisse im Sinne der vorgenannten Bandbreite bleibt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist begleitet durch den Durchführungsvertrag. In diesem sind die Pläne zum Vorhaben selbst aufgenommen, so dass Planänderungen soweit sie den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesetzten Rahmen nicht überschreiten, im Innenverhältnis Stadt – Investor der Zustimmung der Stadt bedürfen; wird der gesetzte Rahmen überschritten, ist ein gesondertes Bauleitplanverfahren erforderlich. Die äußere Erschließung ist erstellt und wird nur geringfügig angepasst, die innere Erschließung ist Sache der Hochbaumaßnahme selbst.

1.6.3 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	am .....
Öffentlich bekanntgemacht	am .....
Beteiligung der Öffentlichkeit	vom ..... bis .....
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	vom ..... bis .....
Satzungsbeschluss	.....

2 PLANUNGSKONZEPTION

2.1 Nutzungsstruktur

Geplant ist der Neubau eines Ärztehauses und Dialysezentrums, sowie 2 Mehrfamilienhäuser.

Das im südlichen Teil entlang der Straße „Gündenhausen“ vorgesehene Ärztehaus mit Dialysezentrum soll Platz bieten für das Dialysezentrum „Markgräflerland“ sowie bis zu 5 Arztpraxen.
Im nördlichen Planbereich ist 1 Mehrfamilienhaus mit insgesamt 30 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 71 m² und 116 m², im Westen 1 Mehrfamilienhaus mit ca. 30 - 40 Wohnungen je nach Variante mit Wohnflächen von ca. 40 m² bis ca. 90 m² vorgesehen. Auf dem Grundstücks selbst sind oberirdisch nur Stellplätze für Patienten oder Besucher vorgesehen. Die Stellplätze für Wohnungen und Angestellte des Ärztehauses werden in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht, die alle 3 Einzelbaukörper verbindet und über eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt erschlossen wird. Im westlichen Planbereich ist ein gemeinsamer Kinderspielplatz und im nördlichen Planbereich entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze Fahrradabstellplätze vorgesehen.

2.2 Städtebau

Im Vorfeld der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft. Die ursprünglich vorgesehene Planung des Investors, insbesondere die Eingangssituation mit einem Punkthaus direkt am Kreisel wurde als problematisch angesehen besonders bezüglich der Lärmsituation an dieser Stelle und daher verworfen. Gerade in Bezug auf den Lärmschutz sah es die Stadtverwaltung als wichtig an, entlang der Hauptstraße von Gündenhausen eine möglichst geschlossene Bebauung vorzusehen und auf die bisher hier geplanten 3 Punkthäuser zu verzichten. Die Stellung der Gebäude sollte dem Straßenverlauf angepasst werden, um so einen besseren Lärmschutz für die hinterliegenden Gebäude zu erzielen.
Das Ärztehaus mit Dialysezentrum entlang der Hauptstraße Gündenhausen, sowie das Mehrfamilienhaus im Norden sind als 3-geschossige Baukörper mit Attikageschoss vorgesehen. Der Baukörper im Westen (Mehrfamilienhaus mit Microwohnungen) wird als 4-geschossiger Baukörper mit Attikageschoss geplant.

2.3 Erschließung

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Walter-Faller-Weg. Dieser wird durch den Erschließungsträger verbreitert und bekommt eine direkte Anbindung an die Straße „Gündenhausen“. Dadurch wird sichergestellt, dass die Zufahrt zum Grundstück auch für Krankentransporte zum Dialysezentrum möglich ist. Im Zuge der Erweiterung und neuen Anbindung, werden auch die vorhandenen Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen teilweise verlegt und an die geplante Bebauung angepasst und an die vorhandenen Versorgungsleitungen und Entwässerungskanäle der Stadt außerhalb des Erschließungsgebietes hergestellt.

3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD – BEWERTUNG UND ABWÄGUNG NACH §1 (6) NR. 7 UND §1A BAUGB

Es handelt sich hier um eine Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB.
Die genauere Beurteilung der einzelnen Schutzgüter ist der beigefügten Anlage „Belange des Umweltschutzes §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ zu entnehmen. Die Belange des Artenschutzes sind über das gesonderte Artenschutzgutachten ebenfalls beurteilt.

3.1 Einschätzung der ökologischen Belange – Arten / Biotope und biologische Vielfalt

Durch die geplante Bebauung sind insgesamt mittlere Auswirkungen auf den Umweltbelang Arten / Biotope und biologische Vielfalt durch den kleinflächigen Verlust einer artenarmen und genutzten Grünlandfläche mit mittlerer ökologischer Wertigkeit und wenigen Gehölzen zu erwarten.

3.2 Einschätzung der ökologischen Belange – Geologie / Boden

Durch die Planung werden geringwertige Böden (vorbelastete Siedlungsböden) versiegelt. Hierdurch entstehen niedrige Eingriffe in den Umweltbelang Boden und allenfalls mittlere Auswirkungen durch zusätzliche Flächenversiegelung in innerstädtischer Lage.

3.3 Einschätzung der ökologischen Belange – Fläche

Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich mit mehrstöckiger Bauweise handelt, sind mittlere Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche zu erwarten.

3.4 Einschätzung der ökologischen Belange – Klima / Luft

Aufgrund des kleinflächigen Eingriffs sind geringe Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima zu erwarten. Der Verlust der bestehenden Grünfläche kann durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie durch die Dachbegrünungen der Flachdächer (Nutzungsschablonen 2 und 3) gemindert werden.

3.5 Einschätzung der ökologischen Belange – Wasser

3.5.1 GRUNDWASSER

Auswirkungen baulicher Art sind dort zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschichten verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Das Risiko beschränkt sich vornehmlich auf den Zeitraum der Bautätigkeiten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren.

Durch die geringe zusätzliche Flächenversiegelung von geringwertigen Böden (vorbelastete Siedlungsböden) sind allenfalls mittlere Auswirkungen auf den Umweltbelang Grundwasser zu erwarten.

3.5.2 OBERFLÄCHENWASSER

Da im Plangebiet keine Gewässer vorhanden sind, sind keine negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang Oberflächenwasser zu erwarten.

3.6 Einschätzung der ökologischen Belange – Landschaft- und Ortsbild

Durch die geplante Bebauung geht eine unbebaute Freifläche im westlichen Ortsrand von Schopfheim verloren. Direkte Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind allenfalls in geringem Ausmaß zu erwarten und kann durch eine angepasste Eingrünung der neuen Bebauung gemindert werden.

3.7 Einschätzung der ökologischen Belange – Landschaftsbezogene Erholung

Ein geringer Konflikt besteht für die landschaftsbezogene Erholung in der Bebauung und der damit verbundenen Beeinträchtigung eines unbebauten siedlungsnahem Freiraums. Anlage bedingte Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Erholung sind durch die Planung nicht zu erwarten. Unabhängig vom Plangebiet bestehen sowohl Naherholungsraum als auch Walderholungsraum in der näheren Umgebung, somit wird die Erholungsfunktion im Einzugsgebiet nicht nachhaltig beeinträchtigt.
Während der Bauphase sind mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Diese sind in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr verursacht werden kann, sowie verkehrsbedingte und visuelle Störungen.
Durch die Planung sind insgesamt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut landschaftsbezogene Erholung zu erwarten.

3.8 Einschätzung der ökologischen Belange – Mensch / Wohnen

Während der temporären Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Dies ist in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr verursacht werden kann, sowie verkehrsbedingte als auch visuelle Beeinträchtigungen.

Durch die Planung ist insgesamt mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Wohnen zu erwarten. Der Bau von Wohnraum wird sich sehr wahrscheinlich positiv auf die Wohnsituation in Schopfheim auswirken.

3.9 Einschätzung der ökologischen Belange – Kultur- und Sachgüter

Durch die Bebauungsplanaufstellung sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Eventuelle Funde können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

4 FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den unter Ziffer 1.2 beschriebenen Zielen und der unter Ziffer 2.1 dargelegten Nutzungsstruktur ist im Planbereich sowohl gewerbliche Nutzung (Dialysezentrum) wie Wohnnutzung vorgesehen. Demgemäß ist in Anwendung der in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungsarten das Plangebiet als Mischgebiet festzusetzen. Dies entspricht auch den umgebenden Nutzungsstrukturen (vergl. Ziffer 1.5 dieser Begründung).

Um das kleine Plangebiet der hier städtebaulich angestrebten Wohn- und Dienstleistungsnutzung möglichst vollständig zur Verfügung zu stellen, werden flächenintensive, störende oder konkurrierende Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (auch solche, die ausnahmsweise zugelassen werden können) ausgeschlossen.

Die Feinabstimmung der zulässigen Nutzungen erfolgt im Durchführungsvertrag.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhen ausreichend bestimmt. Die Verdichtung mit Festsetzung einer GRZ von 0,6 ist geboten, um eine angemessen wirtschaftliche Ausnutzung der zur Verfügung stehende und auszuweisenden Baufläche zu ermöglichen.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich wird im gesamten Planbereich die offene Bauweise festgesetzt. Nur die nördliche Baufläche wir mit der abweichenden Bauweise festgesetzt, um hier die Möglichkeit zu schaffen durch die Aufhebung der Längenbeschränkung von 50 m eine bessere Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen.
Die Ausweisung und Differenzierung der überbaubaren Grundstücksflächen dient der Gliederung der Baukörper. Die überbaubaren Flächen umgrenzen relativ eng die eigentliche Vorhabenplanung, um die gewünschte Gliederung zu sichern. Im Gegenzug dürfen die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile im Ausnahmefall geringfügig überschritten werden, wodurch gewünschte Gestaltungselemente wie Vordächer, Kellerzugänge, Lichtschächte sowie Terrassen ermöglicht werden.

4.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit Ihren Einfahrten

Nebenanlagen die gleichzeitig Gebäude darstellen (Nebengebäude) sind auf den nichtüberbaubaren Flächen ausgeschlossen. Zielsetzung ist hier, eine Mindestdurchgrünung des Grundstückes zu erhalten. Andere Nebenanlagen, wie Zufahrten, Einfriedungen oder auch Stellplätze, die keine Gebäude darstellen sind davon nicht betroffen; für diese gilt §14 (1) BauNVO unverändert. Auch versorgungstechnische Nebenanlagen und Nebengebäude sind in der Ausnahme entsprechend §14 (2) BauNVO unverändert zulässig.

Um die Mindestdurchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind im Planbereich wenn möglich alle erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Zusätzliche offene, nicht überdeckte Stellplätze sind auf der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Ergänzend ist im Hinblick auf die Anbindung des Plangebietes deren Zufahrt festgesetzt.

4.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die im Plangeiet vorhandenen Leitungen und Kanäle werden im Zuge der Erschließungsplanung verlegt und an die Ränder des Plangebietes verschoben. Dafür werden Leitungsrechte im Randbereich des Vorhabengrundstückes festgesetzt.

4.6 Sichtfelder

Die eingetragenen Sichtfelder mit ihren Höhenbegrenzungen sind über die Regelungen zu Einfriedungen hinaus zur Wahrung der Verkehrssicherheit zu beachten.

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

Die hier getroffenen Festsetzungen dienen der Reduzierung der Flächenversiegelung und dem Schutz der Fluginsekten und Fledermäusen.
Weiterhin sind Festsetzungen zur Rückhaltung von Oberflächen- und Dachflächenwasser getroffen, die für den Fall, dass eine Versickerung – entgegen den bisherigen Erhebungen – nicht oder unzureichend erfolgt, die Belastung der Gewässer beschränkt.

4.8 Pflanzgebote

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes ist das Anpflanzen von Einzelbäumen in einem Mindestumfang je Grundstücksfläche festgesetzt, sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Stellplatzbereich.

4.9 Hochwassergefährdung

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich laut Hochwassergefahrenkarten innerhalb eines HQ_{extrem}, dass gemäß §78b (1) WHG (n.F.) als sogenanntes Risikogebiet außerhalb Überschwemmungsgebieten einzustufen ist und im Bebauungsplan vermerkt ist. Aufgrund der die Ablesbarkeit erschwerenden Überlagerung mit anderen Festsetzungen erfolgt anstelle einer Kartierung im Vorhaben- und Erschließungsplan eine gesonderte Plandarstellung als Anlage zu den Bebauungsvorschriften mit ergänzendem Hinweis unter Ziffer I. 14 der Bebauungsvorschriften auf eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise.

4.10 Installation von Photovoltaik-Anlagen

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen in Teilen des Baugebietes ist eine Maßnahme zur Erreichung der im Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) formulierten Zielsetzungen zur Reduzierung der CO2-Emissionen, zur Verbesserung der Luftqualität innerhalb des Landes Baden-Württemberg und zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Mit der lokalen Produktion von Strom aus Erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zu den Klimaschutzzielen des Landes Baden-Württemberg geleistet.

4.11 Lärmschutzmaßnahmen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Reibematt West – Flst. Nr. 2655“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden Verkehrslärmeinwirkungen, der Gewerbelärm sowie Lärmeinwirkungen durch die vorgesehene Tiefgarage untersucht. Zu betrachten ist dabei jeweils die Situation im Plangebiet und in der Nachbarschaft.

- <u>Gewerbelärm</u>
  - Im Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch gewerbliche Anlagen im Umfeld zum Teil überschritten (vgl. Abschnitt 3.4 Schalltechnische Untersuchung Fichtner Water & Transportation)
    - Folge: Empfehlung zur Festsetzung von bedingtem Baurecht (vgl. Abschnitt 6.2 Schalltechnische Untersuchung Fichtner Water & Transportation)
- <u>Verkehrslärm</u>
  - Im Plangebiet werden entlang der Straße „Gündenhausen“ die für den jeweiligen Gebietstyp empfohlenen Immissionsgrenzwerte überschritten (vgl. Abschnitt 4.5 Schalltechnische Untersuchung Fichtner Water & Transportation)
    - Folge: Empfehlung zu passiven Schutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schalldämmung, Belüftung von Schlafräumen, Schutz von Außenwohnbereichen) im Plangebiet (vgl. Abschnitt 6.3 Schalltechnische Untersuchung Fichtner Water & Transportation)
  - In der Nachbarschaft sind sehr geringfügige Erhöhungen der Beurteilungspegel zu erwarten, die nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung als wesentliche Erhöhungen zu bewerten sind (vgl. Abschnitt 4.5 Schalltechnische Untersuchung Fichtner Water & Transportation)
    - Folge: Unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans werden perspektivisch Maßnahmen zur Entlastung der Anwohner empfohlen (Tempo 30, lärmmindernde Fahrbahndeckschicht, passiver Lärmschutz).
- <u>Tiefgarage</u>
  - An den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der Tiefgaragenzufahrt werden die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten (vgl. Abschnitt 5.2

Schalltechnische Untersuchung Fichtner Water & Transportation)

- Folge: Keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Pläne zum Bauantrag liegen vor und sind zwischen Stadt und Investor abgestimmt. Um Anpassungen der Baupläne z.B. aus Genehmigungsauflagen oder Werkplanungsanforderungen nicht zu behindern, werden nur die gestalterischen Kernanforderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgeschrieben.

5.1 Dächer

Zur Höhenminderung werden nur flachgeneigte Dächer zugelassen, die zu begrünen sind. Dies ist vor allem aus klimatischen und gestalterischen Gründen wie der Oberflächenrückhaltung festgesetzt.

5.2 Solaranlagen

Die hier getroffene Vorschrift zur Anordnung und Ausführung von Solaranlagen dient dem Schutz der umgebenden Bebauung und der anschließenden Verkehrsflächen vor Blendung.

5.3 Fassaden

Die hier getroffenen Festsetzungen dienen dem Klimaschutz im Gebiet selbst, sowie der näheren Umgebung. Der Ausschluss von spiegelnden Fassaden dient der Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Verkehrswegen.

5.4 Werbeanlagen

Hier sind weitere Festsetzungen für Werbeanlagen getroffen, um den Aufenthaltswert der nicht überbauten Flächen im Plangebiet für die Anwohner (gerade im Zusammenhang mit dem Ärztehaus und Dialysezentrum) zu steigern.

6 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Vorhaben der in der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) genannten Art und Größe werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet. In Anwendung von §13a (3) BauGB wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, ebenso von der zusammenfassenden Erklärung.

7 KOSTEN

Sämtliche im Zusammenhang mit der Planung, Entwicklung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehende Kosten trägt der Investor. Ein entsprechender Durchführungsvertrag liegt vor und wird vor Satzungsbeschluss unterzeichnet.

8 INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES

Mit dem Planungsbegünstigten wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Vom Planungsbegünstigten sind die Kosten für die Planung, die Erschließung und die notwendigen Gutachten zu übernehmen. Weiterhin enthält der Durchführungsvertrag nähere Bestimmungen zum Vorhaben, eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer angemessenen Frist sowie zur Rechtsnachfolge.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Baugebiet	5.306 m²	91,39 %
Verkehrsfläche	500 m²	8,61 %
Geltungsbereich	5.806 m²	100,00 %

ANLAGEN

1 Gutachten zur Verträglichkeit nach §50 BImSchG des Betriebsbereichs der Würth Elektronik GmbH & Co. KG des Büro Ingus, Gründlestraße 9, 75236 Kämpfelbach, vom 23.01.2020, mit Konsultationsradius des RP Freiburg vom 09.05.2019

2 Artenschutzrechtlicher Potentialabschätzung – des Büro Freiraum und LandschaftsArchitektur, Dipl. -Ing. (FH) Ralf Wermuth, Hartheimer Straße 20, 79427 Eschbach vom 20.09.2021

3 Belange des Umweltschutzes – des Büro Freiraum und LandschaftsArchitektur, Dipl. -Ing. (FH) Ralf Wermuth, Hartheimer Straße 20, 79427 Eschbach vom 20.09.2021

4 Schalltechnische Untersuchung des Büro Fichtner Water & Transportation GmbH, Linnéstraße 5, 79110 Freiburg vom 21.12.2021

5 Vorhabenplanung des Büro Külby Architekten, Hammerstraße 3, 7950 Lörrach vom 20.07.2021

6 Erschließungsplan (Lageplan Straßenbau) des Büro Stangwald & Raupach Ingenieure GmbH, Hauptstraße 21, 79227 Schallstadt-Mengen vom Dezember 2021

7 der Durchführungsvertrag

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Begründung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Schopfheim, den.....…… .....

Bürgermeister, Dirk Harscher