****

**Bebauungsplan**

“Gassen II“ in Schömberg

Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans
„Gassen II“ vom 21.11.2018 im Maßstab 1 : 500 durch folgende

**PLANUNGSRECHTLICHE Festsetzungen**

Ziffer Inhalt Seite

1. Rechtsgrundlagen 2

2. Planungsrechtliche Festsetzungen 3

2. 1. Art der baulichen Nutzung 3

2. 1. 1 Allgemeines Wohngebiet 3

2. 2. Maß der baulichen Nutzung 3

2. 2. 1 Grund- /Geschossflächenzahl 3

2. 2. 2 Zahl der Vollgeschosse 3

2. 2. 3 Höhenlage der Gebäude 3

2. 3. Bauweise 3

2. 3. 1 Garagen und Nebenanlagen

2.4 Verkehrsanlagen 4

2. 5 Pflanzgebote zum Schutz, zur Pflege und zur

 Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 4

2. 6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen 5

2. 7. Hinweise 6

**1. Rechtsgrundlagen**

Es gelten die jeweils bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes gültigen Fassungen.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBL. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBL. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBL. I S. 1057, 1063).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.März 2010 (GBL. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBL. S. 612).
5. § 4 der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBL. S. 221)

**2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. §§ 1 - 15 BauNVO)**

**2.1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO u § 9 BauGB)**

WA: Allgemeines Wohngebiet

**2.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**

Zulässig sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle,

soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Ausnahmsweise werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Die weiteren Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Bau NVO)**

- gemäß Planeinschrieb –

**2.2.1 Grund- / Geschossflächenzahl**

- gemäß Planeinschrieb -

**2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**

- gemäß Planeinschrieb -

**2.2.3 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)**

Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit einer maximalen Firsthöhe von FH max. = 9,00 m und einer maximalen Traufhöhe von TH max. = 6,00 m festgesetzt.

Bei Dachneigungen ≤ 25° ist eine Erhöhung der max. Traufhöhe um 0,50 m zulässig.

Bei Flachdächern (Dachneigung 0°- 4°) ist eine Erhöhung der max. Traufhöhe um

1,0 m (= max. Gebäudehöhe) zulässig.

Die Bezugshöhe wird bestimmt gemäß 5 Abs. 4 LBO.

Maßgeblich ist die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht zur Verringerung der Wandhöhe angelegt wird oder wurde.

**2.3. Bauweise (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22 BauNVO)**

offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

Zulässige Zahl der Wohnungen:

Einzelhäuser: 3 Wohnungen

Doppelhäuser: 2 Wohnungen je Haushälfte

**2.3.1 Nebenanlagen (§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen sowie untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Dachvorsprünge, Balkone, Gesimse und dergl. sowie Kinderspielplätze mit dazugehörigen Spielgeräten, Wäschetrockenplätze, nicht überdachte Wasserflächen und Zisternen, soweit sie über Gelände nicht in Erscheinung treten, als Ausnahme i.S.v. § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO zugelassen.

**2.3.2 Garagen und Stellplätze (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 BauNVO)**

Garagen, überdeckte Stellplätze/Carports und Stellplätze werden generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen (§ 23 Abs. 5 BauNVo).

Zu den Fahrbahnrändern der öffentlichen Verkehrsanlagen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

**2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die die öffentlichen Verkehrsflächen begrenzenden Bordsteine bzw. Rabattensteine

liegen jeweils zur Hälfte auf öffentlicher und privater Grundstücksfläche.

Die geplanten Erschließungsstraßen und -wege werden teilweise ohne Gehweg und ohne Schrammbord ausgeführt. Die angrenzenden Grundstückseigentümer haben auf ihrem Grundstück ein Lichtraumprofil mit einer Breite von 0,50 m und einer Höhe von 4,50 m auf gesamter Länge des Grundstücks entlang der Straßenbegrenzungslinie von Bepflanzung und Bebauung freizuhalten

**2.5. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**Allgemein:**

* Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sollten notwendige Gehölzrodungen lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. Oktober, durchgeführt werden.
* Sollten im Rahmen der Baumaßnahme Nistkästen an Bäumen entfernt werden müssen, so ist hierfür jeweils ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
* Bei Pflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Pflanzgebot 1 (PFG 1): **Allg. Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken**

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, mindestens mittelkroniger Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Eingrünung des Straßenraums sind die Kontaktflächen zwischen den Erschließungsstraßen und den angrenzenden Grundstücksflächen auf einer Breite von 2 m zu 50% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als sonstige Grünfläche herzustellen.

Pflanzgebot 2 (PFG 2): **Einzelbaumpflanzung öffentlich**

An den im Plan gekennzeichneten Stellen im öffentlichen Verkehrsraum sind Pflanzungen von heimischen, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Von den gekennzeichneten Baumstandorten kann parallel zur Straße bis zu

5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischer Sicht erforderlich ist.

**2.5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), sind auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlage.

Ebenso auf den Baugrundstücken zu dulden sind konstruktive Maßnahmen zur Befestigung der Fahrbahn- / Gehwegränder (Hinterbeton) bis zu einem Abstand von

25 cm von der Grundstücksgrenze. Ferner sind gemäß § 126 Abs. 1 BauGB auch die Fundamente der Straßenbeleuchtungsmaste sowie die Maste und Beleuchtungskörper bis zu einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze zu dulden.

**2.6 HINWEISE**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien stellen den vorgefundenen Bestand dar und sind nur informativ zu verstehen.

Um die Belastung der Kanalisation mit Oberflächenwasser und Überschwemmungsgefahren zu reduzieren, ist auf jedem Bauplatz eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 4 m³ zum Auffangen und Sammeln von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen zu errichten. Der Überlauf ist an die Kanalisation anzuschließen.

Sofern das aufgefangene Wasser als Brauchwasser im häuslichen Bereich verwendet wird, ist zu beachten, dass eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit

Regenwasseranlagen nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) nicht zulässig ist.

Bei Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist dies im Entwässerungsantrag separat darzustellen. Für die Brauchwassernutzung ist ein separater Wasserzähler vorzusehen. Für Zähler- und Abwassergebühren gelten die Vorschriften der örtlichen Wasserversorgungs- bzw. Entwässerungssatzung.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Wasserregulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/ Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

Die Entwässerung öffentlicher Gehwege in angrenzende private Grünflächen ist zu dulden.

Die Bestimmungen des § 20Denkmalschutzgesetz sind zu beachten: sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) zeigen, ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung *2,* Referat 25die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg

"Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen, oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Das Planareal liegt überwiegend im Ausstrichbereich des Schwarzen Jura epsilon (Ölschiefer). Unter Hinweis auf die im Ölschiefer immer wieder nach einer Überbauung auftretenden Baugrundhebungen, die Bauwerkschäden nach sich ziehen können, wird im Planungsbereich eine objektbezogene ingenieurgeologische Gründungsberatung empfohlen.

Ausgefertigt:

Schömberg,

Sprenger, Bürgermeister