

Rechtsverbindlich

seit 31. März 2022

Schömburg, den 31. März 2022

Bürgermeister



Bebauungsplan "Gassen II" in Schömburg

Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans
„Gassen II“ vom 09.02.2022 im Maßstab 1 : 500 durch folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	<u>Rechtsgrundlagen</u>	2
2.	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	3
2. 1.	Art der baulichen Nutzung	3
2. 1. 1	Allgemeines Wohngebiet	3
2. 1. 2	Urbanes Gebiet	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	4
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	5
2. 6.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	5
2.7	Vorkehrungen zum Immissionsschutz	6
2.8.	Hinweise	6

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

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

WA: Allgemeines Wohngebiet

MU: Urbanes Gebiet

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)

2.1.2. Urbanes Gebiet (MU) § 6a BauNVO

Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) 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)

- gemäß Planeinschrieb -

Bezugshöhe:

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

Urbanes Gebiet (MU)

Keine Einschränkung der Gebäudearten

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 Fahrbahnrandern 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.
- Zum Schutz der Insektenfauna, insbesondere der nachtaktiven Nachtfalter und Fledermäuse sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie warmweiße LED-Koffeulleuchten ohne UV-Anteil und ohne Abstrahlwirkung nach oben zur Beleuchtung zu verwenden.

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.

2.6. 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.

2.7 Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Lärmbelastung durch die Bundesstraße (B 27) sind entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen II (größer 55 bis einschließlich 60 dB(A)), III (größer 60 bis einschließlich 65 dB (A)) und IV (größer 65 bis einschließlich 70 dB(A)) bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu erbringen.

Bei der Planung neuer Gebäude oder baulichen Änderungen wird empfohlen, dem ständigen Aufenthalt dienende Räume vorzugsweise an den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen. Sofern die Anforderungen an die Luftschalldämmung in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schalldämmende Außenbauteile zu verwenden. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch ein geeignetes Lüftungskonzept zu gewährleisten

2.8 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.

Flach geneigte Dachflächen sollten als Gründächer (regionales Saatgut) ausgestaltet werden.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in Gewässer sollte auf den Gebrauch von unbeschichteten metallischen Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen wie Kupfer, Blei oder Zink verzichtet werden.

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

Die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz 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 25 die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Stadt Schömberg: Bebauungsplan „Gassen II“ in Schömberg

Planungsrechtliche Festsetzungen

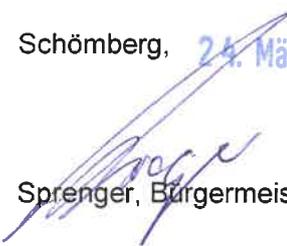
Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

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, 24. März 2022


Sprenger, Bürgermeister

