Stadt Schömberg
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Färbergärten-Bartswiesen, 9. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsstand:	Entwurf zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
Fassung:	9. Juni 2023

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Verfahrensvermerke 3
2 Rechtsgrundlagen..... 4
3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO 4
4 Füllschema der Nutzungsschablone 8
5 Hinweise..... 9
6 Pflanzlisten 11
Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO BW ..... Anhang
Begründung..... Anhang
Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung ..... Anhang

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) und der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Schömberg übereinstimmen.

Schömberg,

Karl-Josef Sprenger
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Schömberg,

Karl-Josef Sprenger
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (I Nr. 6)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Der von der Änderung betroffene Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind für das Plangebiet folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Färbergärten-Bartswiesen, 9. Änderung“ getroffen worden. Die bisher geltenden Festsetzungen zum Bebauungsplan „Färbergärten-Bartswiesen“ werden für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO

WA Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Vollgeschoss § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. Zudem ist ein Kellergeschoss als ein weiteres Vollgeschoss zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 5,00 m. Die maximal zulässige Traufhöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m über NN) und ergibt sich als Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut. Dachgauben sind hiervon ausgenommen.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m. Die maximal zulässige Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m über NN) und dem höchsten äußeren Punkt des Daches.

Die maximal zulässige EFH wird mit 678.40 m über NN festgesetzt.

Nur ausnahmsweise ist eine Abweichung der maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe zulässig.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkonen ist bis zu 1,00 m zulässig.

5. Zahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Auf dem Grundstück sind 2 Wohneinheiten zu realisieren. Ausnahmsweise können mehr Wohneinheiten zugelassen werden.

6. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Garagen sowie überdachte Stellplätze wie Carports und nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Bei Senkrechtstellung der Garage zur Straße ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Länge vor der Garage zu gewährleisten. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bei Carports bis auf 3,0 m unterschritten werden. Dasselbe gilt bei Garagen, wenn ein elektrischer Garagentoröffner eingebaut wird.

Bei Parallelstellung der Garage zur Straße ist ein Abstand von 1,50 m zur Straßenkante einzuhalten.

7. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs sind private Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

Die Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Der Abstand der Sichtfelder zum Fahrbahnrand hin ist entlang der Zufahrtsgrenze mit 3,0 m auf dem Grundstück zu bemessen und verkleinert sich entsprechend der Entfernung von der Zufahrtsgrenze.

9. Leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bestehende Freileitungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

Ebenso sind Stromtrassen und Kabelverteilerschränke auf Privatgrundstücken in einem Streifen von 0,50 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

10. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen ist mit dem Schmutzwasser über den Mischwasserkanal abzuleiten.

11. Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das technisch notwendige Maß zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Vogelarten und Fledermäusen zu vermeiden oder zu mindern. Die ausführliche Darstellung der festgesetzten Maßnahme kann der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung (HPA) im Anhang entnommen werden.

Fledermäuse und Vögel:

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)

Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich im Winterhalbjahr von Anfang November bis Ende Februar erfolgen.

13. Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 6 entnommen werden.

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1):
Pflanzgebot für Hausgärten

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.

Je angefangene 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt) der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm (Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt, Empfehlungen siehe Pflanzliste 2) sowie ein standortgerechter, heimischer Strauch (Qualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder Fällung zu ersetzen.

Aufgestellt:	**Ausgefertigt:**
Balingen, den	Stadt Schömberg, den
i. V. Tristan Laubenstein Projektleitung	Karl-Josef Sprenger Bürgermeister

4 Füllschema der Nutzungsschablone

AbN	ZV
GRZ	-----
BW	DF, DN
FH, TH EFH	

AbN	-	Art der baulichen Nutzung
GRZ	-	Grundflächenzahl
BW	-	Bauweise
ZV	-	Anzahl der Vollgeschosse
DF	-	zulässige Dachform
DN	-	zulässige Dachneigung
FH	-	zulässige max. Firsthöhe
TH	-	zulässige max. Traufhöhe
EFH	-	Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m über NN

5 Hinweise

1. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW und des § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung gilt ebenso bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Weitere Regelungen sind der entsprechenden Verordnung zu entnehmen.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren (auf max. 3% je Solarglasseite), gesichert weitgehend minimiert werden.

2. Grundwasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden und der

kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für gärtnerische Gestaltung verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise einzubauen.

4. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze

Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Vibumum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: Obstbäume

Obstbäume

Artnahme		*Pflanzqualität*
Apfelbäume	Brettacher	Hochstamm
in den Sorten	Jakob Fischer	
	Rheinischer Bohnapfel	
	Krügers Dickstiel	
	Schöner aus Nordhausen	
	Sonnenwirtsapfel	
	Winterrambour	
Birnbäume	Fäßlesbirne	Hochstamm
in den Sorten	Nägeles Birne	
	Schweizer Wasserbirne	
Steinobst	Wangenheims Frühzwetschge	Hochstamm
in den Sorten	Dt. Hauszwetschge	
	Unterländer	
	Dolleseppler	