

Bebauungsplan „Neuhausstr. 4“ in Schömberg-Schörzingen

Vorlage GR 22.09.2021

Förmliche Behördenbeteiligung nach § 13a i.V.m. § 4 II BauGB
Stellungnahmen der Behörden

Behörde	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landratsamt Zollernalbkreis Bauamt	15.07.2021	<p><u>Straßenbaurecht:</u> Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geltend gemacht.</p> <p><u>Gewerbeaufsicht:</u> Keine Bedenken.</p> <p><u>Brandschutz:</u> Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen werden.</p> <p><u>Anlage:</u> Amt für Bevölkerungsschutz, Vorbeugender Brandschutz und Zentrale Aufgaben Einstufung des Baugebietes: Allgemeines Wohngebiet (WA)</p> <p>Nebenbestimmungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die 	Kenntnisnahme, ist im Zuge der Baugenehmigung bzw. Ausführungsplanung zu berücksichtigen

		<p>lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Es sind keine Gebäude möglich, bei denen die anzuleitenden Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen. 3. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. Gemeinde. 4. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen. Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen. <p><u>Wasser- und Bodenschutz:</u> Niederschlagswasserbeseitigung: Gemäß § 55 II WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Punkt 2.10.1 der Textlichen Festsetzungen entspricht nicht diesem Grundsatz. Es wird empfohlen, folgenden Passus zu verwenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist breitflächig über die bewachsene Bodenzone oder in begrünten Sickermulden zur Versickerung zu bringen. Eine 	<p>Am bestehenden Entwässerungssystem findet im Zuge der ausschließlichen Aufstockung des bereits vorhandenen Gebäudes Neuhausstraße 4 keine Änderung statt. Die Ableitung des Niederschlagswassers</p>
--	--	---	--

		<p>Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von 30 cm nicht überschritten wird.</p> <p>Hinweis: Bei der Herstellung von Versickerungsanlagen sind die Technischen Regeln gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 bzw. DWA-A 102 sowie das LfU Arbeitsblatte „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten zu berücksichtigen. Berechnungsgrundlage ist ein 5-jähriger Bemessungsregen.</p> <p>Unter Punkt 2.3 sollte der explizite Hinweis darauf gegeben werden, dass gemäß einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ flachgeneigte Dachflächen – vorliegend für die Nebenanlagen – als Gründach zu gestalten sind.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde begrüßt folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Empfehlung der Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser, - Die dauerhaft wasserdurchlässige Gestaltung der Zufahrten und Stellplätze, - Verbot von Dachdeckungen und Regenfallrohren aus Materialien wie z.B. Zink, Käufer, etc., die keine CE-Kennzeichnung tragen. <p><u>Technischer Bauverständiger:</u> Das bestehende Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss soll um 2 Vollgeschosse aufgestockt werden. Des Weiteren ist im Mittelteil des neuen</p>	<p>erfolgt wie bislang auch in unveränderter Menge in den Mischwasserkanal im Verlauf der Neuhausstraße – Hauptstraße.</p> <p>Die Stadtverwaltung nimmt die Empfehlung für künftige B-Plan- / Änderungsverfahren bzw. konkrete Bauvorhaben gerne auf.</p> <p>Der Textteil (Pkt. 2.3) wird entspr. ergänzt</p> <p>Kennntnisnahme, ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen</p>
--	--	--	---

		<p>Satteldachs ein Dacheinschnitt geplant, der als Dachterrasse genutzt wird.</p> <p>Beim Ortstermin am 03.12.2020 wurde festgestellt, dass sich die geplante Baumaßnahme nicht in die Umgebungsbebauung einfügen wird. Bestätigt wurde diese Feststellung durch die Straßenabwicklung vom 31.01.2021. Die Traufhöhe des geplanten Zweifamilienwohnhauses liegt in es auf der Firsthöhe des Nachbargebäudes, ein großes Wohn- und Ökonomiegebäude.</p> <p>In der Umgebung wurde in den vergangenen Jahren zwei Bauvorhaben genehmigt. Beide Baugrundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Bei beiden Baumaßnahmen wurde im Genehmigungsverfahren darauf geachtet, dass Z = II (zwei Vollgeschosse) eingehalten wird. Das große Wohngebäude schräg gegenüber liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Dieser schreibt ebenfalls Z = II vor, lässt aber explizit zu, dass das Dachgeschoss (innerhalb eines geneigten Daches) zu einem weiteren Vollgeschoss ausgebaut werden darf.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht die Stadtverwaltung Schömburg dem Bauherrn sich seinen Bauwunsch zu erfüllen, ohne sich an der bestehenden Bebauung orientieren zu müssen.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Neuhausstraße 4“, wobei die folgenden Punkte nicht auf die vorliegende Planung abgestimmt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung der Grundflächenzahl (GRZ: 0,4) nicht möglich, da im Bauantrag nicht angegeben. - Der Bauantrag enthält keine Höhenangaben, daher ist eine Prüfung der Bezugshöhe (BH) nicht möglich. Ohne Bezugshöhe ist die Prüfung der Traufhöhe und der Firsthöhe nicht möglich, ab der bestehenden 	
--	--	--	--

	19.07.2021	<p>Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) werden Traufhöhe und Firsthöhe eingehalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Baufenster hat eine Tiefe von ca. 12,75 m, im Grundriss Erdgeschoss ist das geplante Gebäude mit Vordach und Wintergarten ca. 14 m tief. Hier sollte geprüft werden, ob das Baufenster des Bebauungsplanes nachgebessert werden muss. - Der Dacheinschnitt ist 6 cm zu lang. Dacheinschnitte dürfen maximal 50 % der Gebäudelänge betragen (14,03 m : 2 = 7,015 m), geplant ist ein Dacheinschnitt mit 7,075 m. <p>Wir empfehlen eine erneute Abstimmung der aufgezählten Punkte, da es sich um einen objektbezogenen Bebauungsplan handelt.</p> <p><u>Baurecht:</u> Der Bebauungsplan „Neuhausstraße 4“ in Schömberg-Schörzingen ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a II Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.</p> <p><u>Natur- und Denkmalschutz:</u> Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch andere Schutzgebiete. Durch die Planung werden geringfügig umweltrelevante Eingriffe durch die Rodung einzelner</p>	<p>Kenntnisnahme, FNP wird im Zuge der Berichtigung angepasst</p> <p>Kenntnisnahme, ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen</p>
--	------------	---	--

		<p>Gehölze im Zusammenhang mit der Baustelleneinrichtung verursacht. Durch die Schaffung von neuen Baumquartieren bieten sich hier Chancen zu einer Erhaltung bzw. Aufwertung der Umweltsituation. Die Abarbeitung der Umweltbelange ist erfolgt.</p> <p><u>Artenschutz:</u> Die Abarbeitung der artenschutzfachlichen Belange ist erfolgt und wird nicht kritisiert. Da ein Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln im Gebiet nicht gänzlich auszuschließen ist, muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr (Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Abzureißende Gebäude müssen vor dem Abriss auf mögliche Winterquartiere hin überprüft werden. (s. Begründung zum Bebauungsplan Ziff. 6.2.2 vom 26.05.2021). Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter oder streng geschützter Arten sind dem Landratsamt für dieses Gebiet derzeit nicht bekannt.</p> <p><u>Hinweise:</u> Angeregt wird auf der Grundlage von § 9 I Nr. 20 BauGB und § 74 LBO die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 I Nr. 3 LBO) zu regeln: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 BauGB).</p> <p>Maßnahmen zum Bodenschutz:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdichten Materialien herzustellen (bspw. Fugenpflaster, Rasengitter). 2. Flachdächer von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Garagen sind extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen. 	<p>Der Textteil (Pkt. 2.5) sieht bereits entspr. Maßnahmen vor.</p> <p>Der Textteil (Pkt. 2.3) wird um den Zusatz "mit regionalem Saatgut" ergänzt.</p>
--	--	---	---

		<p>3. Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>4. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.</p> <p>5. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.</p> <p>6. Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Es sind bevorzugt gebietsheimische Pflanzen (vgl. Pflanzlisten 1 bis ...) zu verwenden.</p>	<p>Ein Eingriff in die bestehenden Grünstrukturen findet im Zuge der ausschließlichen Aufstockung des bereits bestehenden Gebäudes Neuhausstraße 4 nicht statt. Darüber hinaus sieht der Textteil vor, dass mind. 40 % der Grundstücksfläche des Grundstücks dauerhaft als Grünfläche zu erhalten ist.</p> <p>Der Textteil (Pkt. 1.11) wird entspr. ergänzt.</p> <p>Der Textteil (Pkt. 1.11) wird entspr. ergänzt.</p> <p>Ein Eingriff in die bestehenden Grünstrukturen findet im Zuge der ausschließlichen Aufstock-</p>
--	--	--	--

		Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z.B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen und in den Planunterlagen des Baugesuchs mit ihrer Verwendung darzustellen.	ung des bereits bestehenden Gebäudes Neuhausstraße 4 nicht statt. Darüber hinaus sieht der Textteil vor, dass mind. 40 % der Grundstücksfläche des Grundstücks dauerhaft als Grünfläche zu erhalten ist.
Regierungspräsidium Tübingen Bauleitplanung	12.07.2021	Belange der Raumordnung: Es werde keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Belange des Naturschutzes: Die Belange der höheren Naturschutzbehörde sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
Regionalverband Neckar-Alb	02.07.2021	Regionalplanerische Belange werden von diesem Vorhaben nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme
Gemeinde- verwaltungsverband Oberes Schlichemtal		Keine Stellungnahme abgegeben	
Stadtverwaltung Rottweil Abteilung Stadtplanung	15.07.2021	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgetragen.	Kenntnisnahme
Gemeindeverwaltung Deilingen		Keine Stellungnahme abgegeben	
Gemeindeverwaltung Wellendingen		Keine Stellungnahme abgegeben	

Gemeindeverwaltung Weilen u.d.R.		Keine Stellungnahme abgegeben	
-------------------------------------	--	-------------------------------	--