STADT SCHÖMBERG

ORTSTEIL SCHÖRZINGEN

ZOLLERNALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN „PFARRSCHEUERAREAL“

Verfahren nach §13a BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 05.02.2022

OHNMACHT INGENIEURE
PLANUNGSTEAM FÜR BAU UND VERMESSUNG

Marktplatz 1
Tel. 07454 94494-0
info@o-ing.de

72172 Sulz a. N.
Fax 07454 94494-29
www.o-ing.de

INHALTSVERZEICHNIS

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1

I. RECHTSGRUNDLAGEN 1

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 2

1. GELTUNGSBEREICH 2

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2

2.1. Allgemeines Wohngebiet – WA1 und WA2 2
2.2. Mischgebiet - MI 2

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 3

3.1. Grundflächenzahl (GRZ) 3
3.2. Geschossflächenzahl (GRZ) 3
3.3. Zahl der Vollgeschosse 3
3.4. Höhe der baulichen Anlagen 3
3.5. Höhelage der baulichen Anlagen 3

4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN 4

4.1. Offene Bauweise (O) 4
4.2. Überbaubare Grundstücksfläche 4

5. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE 4

6. NEBENANLAGEN 4

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDE 5

8. VERKEHRSFLÄCHEN 5

8.1. Straßenverkehrsflächen 5
8.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 5
8.3. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt 5
8.4. Sonstige Festsetzungen 5

9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN 5

10. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG 5

11. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 5

11.1. Erdaushub 6
11.2. Außenwände....6
11.3. Verwendung insektenfreundlicher Lampen 6
11.4. Fällung/Rodung 6
11.5. Abbruch von Gebäuden 6
11.6. Anbringung von Fledermausquartieren 6
11.7. Pflanzgebot Hausbaum auf privaten Grundstücksflächen 6

12. PFLANZENLISTE 6

13. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES BELASTETE FLÄCHEN 7

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 8

I. RECHTSGRUNDLAGEN 8

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 9

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 9

1.1. Dachform und Dachneigung 9
1.2. Dacheindeckung 9
1.3. Fassadengestaltung....9
1.4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel, Gegengiebel und Querbauten 9

2. WERBEANLAGEN 9

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN....9

3.1. Gestaltung der Stellplätze 9
3.2. Einfriedungen....10
3.3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen 10
3.4. Müllstandplätze 10

4. AUSSENANTENNEN 10

5. NIEDERSPANNUNGS- UND FERNMELDELEITUNGEN 10

6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG 10

7. AUFFANGEN VON REGEN- UND SCHMELZWASSER DER DACHFLÄCHEN.... 11

C. HINWEISE 12

1. DENKMALSCHUTZ 12

2. OBERBODEN UND ERDARBEITEN 12

3. GEOTECHNIK 13

4. VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN 13

5. EINBAUTEN (RÜCKENSTÜTZEN DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, STRASSENSCHILDER ETC.) AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 13

STADT SCHÖMBERG

ZOLLERNALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN

„PFARRSCHEUERAREAL“

in Schömberg, Stadtteil Schörzingen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357),zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtlich Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1. GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan (Planzeichnung zum Bebauungsplan M 1: 500) schwarz gestrichelt dargestellt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. Allgemeines Wohngebiet – WA1 und WA2
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Verwaltungsgebäude
4. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Anlagen für Veranstaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

2.2. Mischgebiet - MI
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören..

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Grundflächenzahl (GRZ)
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

3.2. Geschossflächenzahl (GRZ)
(§§ 16 und 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3.3. Zahl der Vollgeschosse
(§§ 16 und 20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstwert festgesetzt.

3.4. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 4 und 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) begrenzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Für Pult- und Flachdächer werden abweichend maximale Gebäudehöhen (GHmax) fesltgelegt:

Pultdächer:

- Für Pultdächer gilt: Maximale zulässige Gebäudehöhe = GHmax gem. Planeintrag minus 2,00 m..
- Wenn das oberste Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an mindestens drei Seiten um mindestens 2,50 m zurückversetzt ist gilt: Maximal zulässige Gebäudehöhe = GHmax gem. Planeintrag minus 1,00 m.

Flachdächer:

- Für Flachdächer gilt: Maximale zulässige Gebäudehöhe = GHmax gem. Planeintrag minus 3,00 m..
- Wenn das oberste Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an mindestens drei Seiten um mindestens 2,50 m zurückversetzt ist gilt: Maximal zulässige Gebäudehöhe = GHmax gem. Planeintrag minus 1,00 m.
-

3.5. Höhelage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichungen um bis zu +/- 0,30 m zulässig sind:

Die Höhenlage EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Randstein im Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.(Vgl. Skizze A)



Zur Gewährleistung der Überprüfbarkeit der Höhenlage sind mit dem Baugesuch 3 auf NN bezogene Geländeschnitte vorzulegen.

4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1. Offene Bauweise (O)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf nicht mehr als 50 m betragen.

Im MI und im WA2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im WA1 nur Einzelhäuser.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Ungeachtet dessen sind die Abstände nach NBauO einzuhalten.

5. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO und § 23 Abs. 5))

Freistehende Einzelgaragen oder Einzelcarports werden nicht zugelassen. Sie sind an das Hauptgebäude anzubauen oder durch geeignete Bauteile anzubinden. Doppelgaragen und Doppelcarports dürfen freistehend errichtet werden.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports, die parallel zur Verkehrsfläche angeordnet werden müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.

6. NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

Nebenanlagen müssen zur Fahrbahn einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDE *(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)*

Für MI und WA1 gilt: Je Einzelhaus sind maximal 4 Wohnungen zulässig.

Für WA2 gilt: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHEN *(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

8.1. Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechen den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

8.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Stellplätze werden entsprechen den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8.3. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im zeichnerischen Teil werden Bereiche festgesetzt wo Zufahrten auf die benachbarten Grundstücke nicht möglich sind.

8.4. Sonstige Festsetzungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Kommune berechtigt, in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,50 m anzulegen. Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfasssteine und Stützmauern sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, vom Grundstückseigentümer auf seinem Baugrundstück zu dulden.

9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN *(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V. mit § 74 LBO)*

Sämtliche Versorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden.

10. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG *(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücksflächen darf nicht in den öffentlichen Verkehrsraum-abgeleitet werden, sondern ist an die Grundstücksentwässerung anzuschließen.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

11. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT *(§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)*

Zur Vermeidung, Minimierung von Beeinträchtigungen bzw. zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

11.1. Erdaushub

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und zur Vermeidung von Belastungen von Erddeponien ist innerhalb des Bebauungsplangebiets Erdaushub nach Möglichkeit zu vermeiden. Grundsätzlich soll ein Massenausgleich auf dem Grundstück erfolgen.

11.2. Außenwände

Außenwände von Garagen und Wandflächen von Wohngebäuden oder Nebenanlagen ohne Gliederung oder Gestaltung, Versatz oder Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Die offenen Seiten von Carports sind zu beranken, als Kletterhilfen sind ggf. Rankgerüste vorzusehen.

11.3. Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) zugelassen.

11.4. Fällung/Rodung

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

11.5. Abbruch von Gebäuden

Um Beeinträchtigungen von Vogel- oder Fledermausarten zu vermeiden, darf der Abbruch von im Plangebiet bestehenden Gebäuden analog zu den Gehölzrodungsarbeiten, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, stattfinden und nur nach vorheriger Inspektion durch einen Fachgutachter vorgenommen werden.

11.6. Anbringung von Fledermausquartieren

Als Ausgleichsmaßnahme sind in der Umgebung, möglichst an öffentlichen Gebäuden, vier Flachkästen für Fledermäuse zu verhängen..

11.7. Pflanzgebot Hausbaum auf privaten Grundstücksflächen

Je Baugrundstück ist ein Laubbaum oder ein Obstbaum als Hausbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann auf dem Grundstück frei gewählt werden.

Die Anpflanzung ist innerhalb des Baugebiets durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

Bei Durchführung der Pflanzarbeiten sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

12. PFLANZENLISTE
(§ 9 (1) Nr. 20 Bau GB)

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzgebot Hausbaum auf privaten Grundstücksflächen:
Hoch- oder Mittelstamm mit Ballen, mind. 2 x verpflanzt, StU 12-14 cm

Feldahorn	Acer campestre	Vogelkirsche	Prunus avium
Spitzahorn (kleinkronige Sorten)	Acer platanoides	Traubenkirsche	Prunus padus
		Mehlbeere	Sorbus aria
Bergahorn (kleinkronige Sorten)	Acer pseudoplatanus	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
		Winterlinde (kleinkronige Sorten)	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus		

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der genannten Arten.

Zulässig ist auch die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen. Die Wahl von Arten und Sorten ist freigestellt.

13. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES BELASTETE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

Nutzungsberechtigte sind Versorgungsunternehmen für Strom, Wasser und Telekommunikation sowie die Stadt Schömberg.

Aufgestellt:
Sulz a. N., den xx.xx.2022

OHNMACHT INGENIEURE
PLANUNGSTEAM FÜR BAU UND VERMESSUNG

.....
Bernd Ohnmacht

Anerkannt und ausgefertigt:

Schömberg, den .....

.....
Karl-Josef Sprenger, Bürgermeister

STADT SCHÖMBERG

ZOLLERNALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN

„PFARRSCHEUERAREAL“

in Schömberg, Stadtteil Schörzingen

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Aufgrund der LBO und der Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN *(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)*

1.1. Dachform und Dachneigung

Bei Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebengebäuden sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.2. Dacheindeckung

Es sind Ziegel in roten bis rotbraunen, anthrazit sowie dunklen Grün- und Blautönen als Dacheindeckungselement zulässig. Zugelassen sind darüber hinaus bepflanzte Dächer.

Auf die Dachfläche aufgesetzte oder in diese eingebundene Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind zugelassen. Leuchtende oder reflektierende Dachdeckungselemente sind unzulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nicht zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 5°, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Nutzung regenerativer Energien, insbesondere die Solarthermie, ist kombiniert mit der Dachbegrünung anzuwenden. Dies gilt auch für die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen.

1.3. Fassadengestaltung

Leuchtend grelle Materialien und Anstriche werden nicht zugelassen. Fassadenbegrünungen sind generell zulässig.

1.4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel, Gegengiebel und Querbauten

Sind zugelassen.

2. WERBEANLAGEN *(§74 Abs.1 Nr.2 LBO)*

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung, im Grundstückseinfahrtsbereich und an den der Einfahrt zugewandten Gebäudeseiten. Dies können unbeleuchtet, hinterleuchtet oder angestrahlt werden. Zulässig sind nur Werbeanlagen bis max. 10 qm Größe.

Musterflächen von Baumaterialien bzw. Mustergärten zählen nicht als Werbeanlagen i. S. dieser Festsetzung.

Leuchtreklame, Laser- und Blinklichter sind ausgeschlossen.

Automaten bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN *(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)*

3.1. Gestaltung der Stellplätze

Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen o.ä.). Dies gilt nicht für Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen.

3.2. Einfriedungen

Tote Einfriedungen und Sockelmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und sind in dieser Höhe dauerhaft zu unterhalten. Die Einschränkungen im Bereich der Sichtwinkelflächen sind zu beachten. Für lebende Einfriedungen und Hecken gilt diese Höhenbeschränkung nicht. Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind entsprechend der nachbarschaftsrechtlichen Vorschriften auszuführen.

Für Einfriedungen mit Heckenzäunen sollen möglichst gebietsheimische Arten verwendet werden, zumindest jedoch Laubgehölze. Einfriedungen mit Thuja oder anderen Koniferen sind nicht zulässig. Die Verwendung von Gehölzen mit giftigen Früchten, Samen oder Blättern für die Einfriedung der Baugrundstücke ist ebenfalls nicht zulässig.

Mit Einfriedungen und Bepflanzungen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahm der ausgewiesenen Freihaltezone um die Wendeanlage ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten

3.3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.4. Müllstandplätze

Sollen Abfallbehälter dauernd separat von Hauptgebäuden aufgestellt bleiben, so müssen sie in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. AUSSENANTENNEN
(§74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Je Gebäude darf nur eine Antenne angebracht werden. Parabolspiegel sollen hinsichtlich der Farbgebung den in seiner direkten Umgebung vorherrschenden Baustoffen angeglichen werden.

Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

5. NIEDERSPANNUNGS- UND FERNMELDELEITUNGEN
(§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Dies gilt nicht für die Flurstücke 4942, 4945, 4948 und 4947.

6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG
(§74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnungen wie folgt festgesetzt:

Für WA1 und MI gilt:
Je Wohnung sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen, wobei kein Stellplatz im Stauraum (Garagen-/ Carport-/ Stellplatzzufahrt) eines anderen untergebracht sein darf.

Für WA2 gilt:
Je Wohnung sind auf dem Baugrundstück mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen, wobei kein Stellplatz im Stauraum (Garagen-/ Carport-/ Stellplatzzufahrt) eines anderen untergebracht sein darf.
Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ein halber Stellplatz, so ist dieser auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

7. AUFFANGEN VON REGEN- UND SCHMELZWASSER DER DACHFLÄCHEN *(§74 Abs.3 Nr.2 LBO)*

Um die Belastung der Kanalisation mit Oberflächenwasser und Überschwemmungsgefahren zu redzuierern, 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.

Aufgestellt:
Sulz a. N., den xx.xx.2022

OHNMACHT INGENIEURE
PLANUNGSTEAM FÜR BAU UND VERMESSUNG

.....
Bernd Ohnmacht

Anerkannt und ausgefertigt:

Schömberg, den .....

.....
Karl-Josef Sprenger, Bürgermeister

STADT SCHÖMBERG

ZOLLERNALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN

„PFARRSCHEUERAREAL“

in Schömberg, Stadtteil Schörzingen

C. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. OBERBODEN UND ERDARBEITEN

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen wieder aufgebracht werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind folgende Erfordernisse zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

3. GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Unteren und Mittleren Jura (Posidonienschiefer-, Jurensismergel und Opalinuston-Formation). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknen bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer….

4. VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

5. EINBAUTEN (RÜCKENSTÜTZEN DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, STRASSENSCHILDER ETC.) AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

Aufgestellt:
Sulz a. N., den xx.xx.2022

OHNMACHT INGENIEURE
PLANUNGSTEAM FÜR BAU UND VERMESSUNG

.....
Bernd Ohnmacht

Anerkannt und ausgefertigt:

Schömberg, den .....

.....
Karl-Josef Sprenger, Bürgermeister