STADT SCHÖMBERG

ORTSTEIL SCHÖRZINGEN

ZOLLERNALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN „PFARRSCHEUERAREAL“

Verfahren nach §13a BauGB

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Datum: 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

Begründungen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften 1

1. Planerfordernis 1

1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 1

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich 2

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen 3

4. Bestehende Rechtsverhältnisse 4

5. Ziele und Zwecke der Planung 4

6. Gebietscharakter der Umgebungsbebauung / Bestand 4

7. Städtebauliche Konzeption 5

7.1. Äußere Erschließung 5
7.2. Innere Erschließung 6
7.3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser 6

8. Planungsrechtliche Festsetzungen (Begründung) 6

8.1. Art der baulichen Nutzung 6
8.2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....6
8.3. Zulässige Grundflächen 6
8.4. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse.....7
8.4.1 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte 7
8.4.2 Zahl der Vollgeschosse.....7
8.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden 7
8.6. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze 7
8.7. Verkehrsflächen 7
8.8. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt 7
8.9. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen 8
8.10. Flächen und Festsetzungen für die Abwasserbeseitigung 8
8.11. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.....8
8.12. Flächen für Leitungsrechte.....8

9. Örtliche Bauvorschriften (Begründung) 9

9.1. Dachform und Dachneigung 9
9.2. Dach- und Fassadengestaltung 9
9.3. Anforderungen an Werbeanlagen.....9
9.4. Gestaltung der unbebauten Flächen.....9
9.4.1 Einfriedungen.....9
9.4.2 Gestaltung der Stellplätze.....9
9.4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen 9
9.4.4 Müllstandplätze 9
9.5. Außenantennen.....10
9.6. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen.....10
9.7. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung 10

10. Kosten 11

11. Zugehörige Planfassungen 11

12. Beifügungen zum Bebauungsplan 11

STADT SCHÖMBERG
Zollernalbkreis

BEBAUUNGSPLAN
"PFARRSCHEUERAREAL"

in Schömberg - Schörzingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

1. Planerfordernis

Im Schömberger Stadtteil Schörzingen soll durch Neuordnung mehrerer städtischer und privater Grundstücke sowie durch den Tausch eines Grundstücks im Eigentum der katholischen Kirche in zentraler Ortslage zwischen der Oberen Gasse im Norden und der Unteren Kirchstraße im Süden die Möglichkeit zum Bau von fünf weiteren Einzel- und Doppelhäusern für Wohnzwecke geschaffen werden, nachdem auch zwei baufällige Gebäude abgebrochen werden mussten.

Im Vorfeld der Planung wurde ein innerörtliches Flurbereinigungsverfahren durchgeführt, um die entsprechende Erschließung zu ermöglichen.

Mit der Nachverdichtung sollen attraktive zentrale Wohnbauplätze geschaffen und die Innerortslage von Schörzingen gestärkt werden und so auch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfs auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücke deutlich kleiner als 20.000 m² ist (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

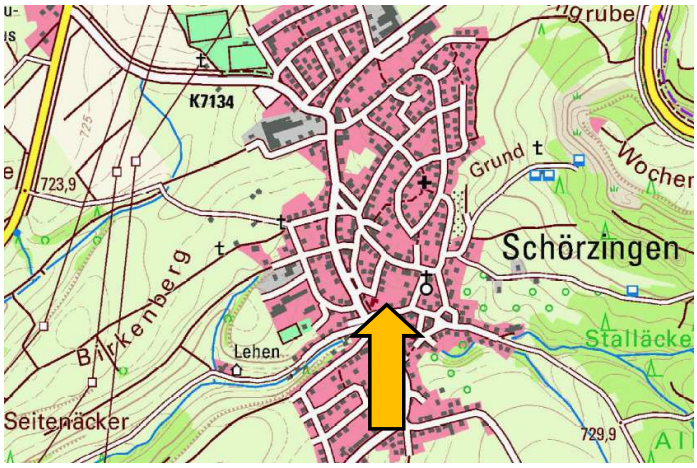
Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

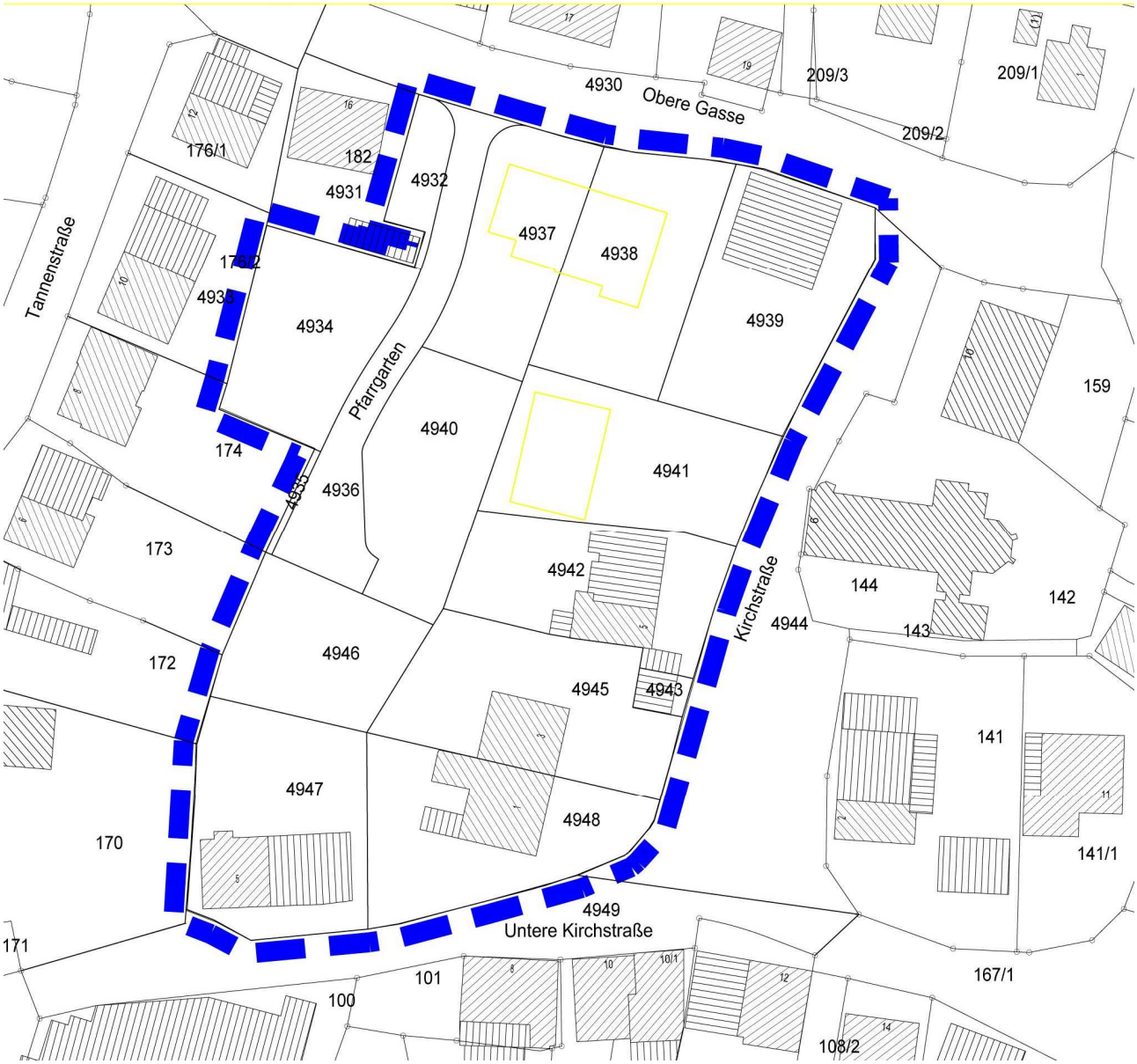
Das Plangebiet befindet im Ortszentrum von Schörzingen unmittelbar westlich der Kirchstraße mit der St. Gallus Kirche.

Er wird im Norden begrenzt durch die Obere Gasse, im Osten durch die Kirchstraße und im Süden durch die Untere Kirchstraße. Im Westen grenzt die Bestandsbebauung entlang der Tannenstraße an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nach der Flurbereinigung die Flurstücke Nrn. 4932, 4934, 4935, 4936, 4937, 4938, 4939, 4940, 4941, 4942, 4945, 4946, 4947 und 4948 mit einer Gesamtfläche von insgesamt 0,879 ha.

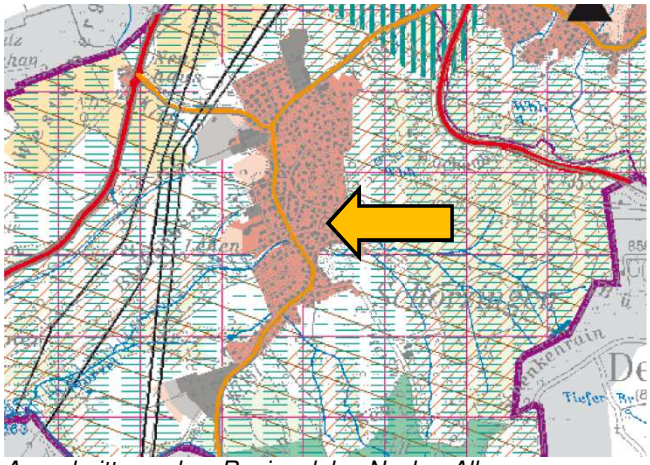


Ausschnitt aus der topographischen Karte



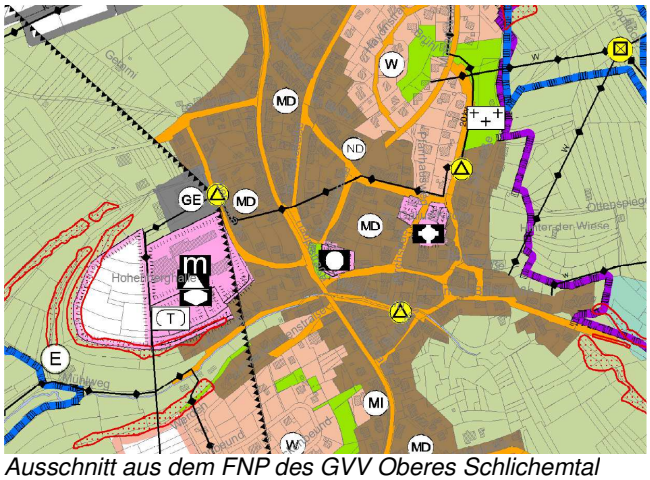
Abgrenzungsplan auf Grundlage des Flurbereinigungsverfahrens

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen



Im Regionalplan Neckar-Alb ist der Planbereich als bestehende Siedlungsfläche erfasst.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb



Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als bestehende Mischbaufläche – Dorfgebiet dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus und ist damit bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem FNP des GVV Oberes Schlichemtal

Jedoch kann ein Bebauungsplan, der nach § 13a BauGB aufgestellt wird, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung im Zuge des nächsten anstehenden Änderungsverfahrens anzupassen. Für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird diese Vorgehensweise gewählt.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist in diesem Fall nicht erkennbar. Eine innerörtliche Freifläche, die allseitig zwischenzeitlich von größtenteils wohnbaulicher Nutzung umgeben ist, soll ebenfalls für eine Einzelhausbebauung für Wohnbauzwecke entwickelt werden.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen

Rechtskräftige Bebauungspläne	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	nicht betroffen
FFH-Mähwiesen	nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	nicht betroffen
Oberflächengewässer	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete (HQ_{100})	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ_{extrem})	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	nicht betroffen

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Rechtskräftige Bebauungspläne sind nicht betroffen und grenzen auch nicht unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von insgesamt 5 Bauplätzen für Einzel- oder Doppelhausbebauung in der Innerortslage von Schörzingen geschaffen werden.

6. Gebietscharakter der Umgebungsbebauung / Bestand

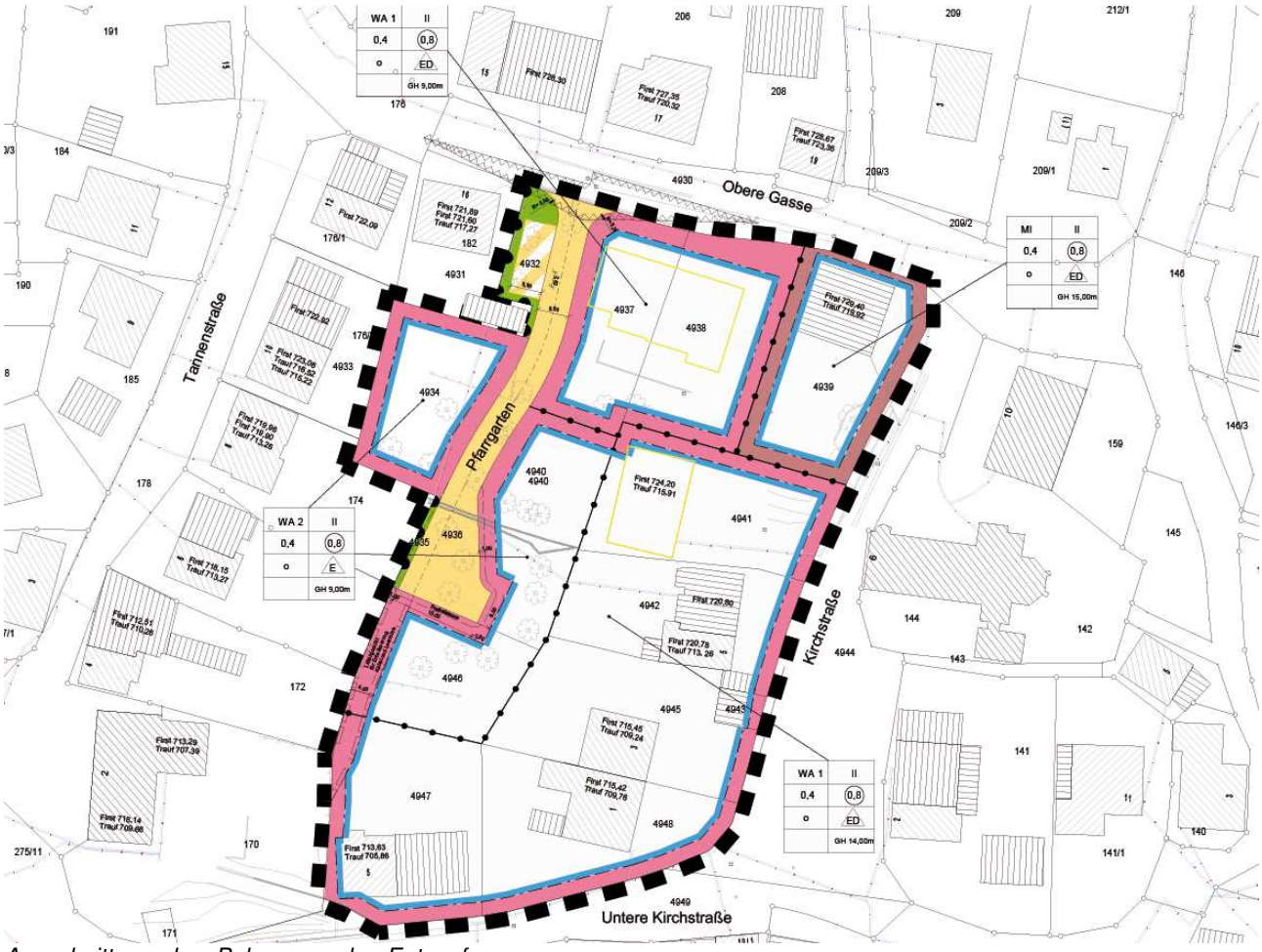
Die umgebende Bestandsbebauung ist geprägt von großvolumigen Gebäuden, oft von ehemaligen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben, die zwischenzeitlich vorwiegend wohnbaulich genutzt werden.

Zwei baufällige Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen,

Die vorwiegend zweigeschossigen Bestandsgebäude weisen in der Regel steile Satteldächer, vereinzelt mit Krüppelwalmdächern auf.

Im südlichen Teil des Plangebietes finden sich Reste ehemaliger Hausgärten mit einzelnen Obstbäumen.

7. Städtebauliche Konzeption



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan-Entwurf

Die Bestandsbebauung entlang der Unteren Kirchstraße im Süden und entlang der Kirchstraße im Osten bleibt bis auf den Gebäudeabbruch auf dem neu gebildeten Flurstück Nr. 4941 erhalten. Die ursprünglichen Flurstücksgrenzen im zentralen in im nordwestlichen Teil des Plangebietes werden jedoch neu aufgeteilt, so dass durch den Bau einer Stichstraße mit Anbindung nach Norden in die Obere Gasse insgesamt 5 zusätzliche Wohnbauplätze geschaffen werden können sowie zusätzlich 5 PKW-Stellplätze im Zufahrtsbereich zur Oberen Gasse.

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO für Einzel- und Doppelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,0 m.

Lediglich für die Bestandsbebauung am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird gemäß der aktuellen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Dachformen werden freigestellt, um auch modernen Baukörpern und Dachgestaltungen Raum zu geben. Die Grundstücksgrößen der neu entstehenden Bauplätze liegen zwischen ca. 550 und 730 m².

Die Baugrenzen sind großzügig gewählt, auf Vorgaben zur Gebäudeausrichtung wird verzichtet, so dass die Bauherren eigene Konzeptionen für eine optimale Nutzung der Dachflächen für eine Nutzung solarer Energien realisieren können.

7.1. Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Anbindung erfolgt von Norden über die Obere Gasse.

7.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über eine neu herzustellende öffentliche Erschließungsstraße „Pfarrgarten“ gewährleistet. Sie ist als Stichstraße und nicht als Durchfahrtsstraße konzipiert und wird vordringlich von den künftigen Anliegern und deren Besuchern genutzt werden. Dementsprechend wirkt sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen für diese zusätzliche Wohngebietsfläche nicht störend auf das Gesamtgebiet und insbesondere auf die Nachbarschaft aus.

Der Straßenquerschnitt ohne gesonderten Gehweg liegt bei 5,50 m.

7.3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Um eine sachgerechte Entsorgung des Abwassers gewährleisten zu können, werden Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung getroffen. Dabei werden Schmutzwasser und anfallendes Oberflächenwasser zusammen in einem Mischwasserkanal abgeleitet und der bestehenden Mischwasserkanalisation in der „Unteren Kirchstraße“ zugeführt. Da weder ein Trennkanal noch ein Vorfluter in der Nähe liegt, wird auf den Aufbau einer Trennkanalisation verzichtet. Um die Belastung der Kanalisation mit Oberflächenwasser zu reduzieren, ist der Bau von Zisternen vorgesehen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen (Begründung)

8.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und der Einbindung in das unmittelbare Umfeld, das von Wohnbebauung geprägt ist, wird für den größten Teil des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungsgebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, da sie auf Grund ihrer Nutzungszeiten zu größeren Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können und deshalb die Verträglichkeit jeweils im Einzelfall geprüft werden muss.

Nicht zugelassen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Veranstaltungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie dem Nutzungszweck des Gebietes widersprechen, zu Konflikten mit der Wohnruhe führen oder entsprechend flächenintensive Nutzungen darstellen, die an diesem Standort nicht gewünscht sind.

Für die Bestandsbebauung im Nordosten wird eine Mischgebietsnutzung nach dem Nutzungskatalog von § 6 BauNVO festgesetzt. Nicht zugelassen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, da auch diese dem Nutzungszweck des Gebietes widersprechen, zu Konflikten mit der Wohnruhe führen oder entsprechend flächenintensive Nutzungen darstellen, die an diesem Standort nicht gewünscht sind.

Das ausgewiesene Mischgebiet betrifft dabei die bestehende Pfarrscheuer. Diese wurde in der Vergangenheit handwerklich genutzt. Diese Art von Nutzung soll durch die Ausweisung weiterhin ermöglicht bzw. begünstigt werden.

8.2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Durch die großzügigen Baufenster ist eine optimale und flexible Nutzung der Grundstücke gewährleistet, es werden jedoch, aus Gründen der Verkehrssicherheit, Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gehalten.

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

8.3. Zulässige Grundflächen

Angestrebt wird durch die Festlegung der maximalen Grundflächenzahl in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen eine lockere Einzel- oder Doppelhausbebauung mit entsprechenden Grünflächenanteilen.

8.4. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

8.4.1 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

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

Da im überplanten Bereich auch Pult- und Flachdächer zugelassen werden sollen, werden außerdem zusätzliche Höhenbeschränkungen erforderlich, um eine städtebaulich verträgliche Einbindung der neuen Baukörper in die Umgebungsbebauung sicherzustellen. So wird bei Pultdächern die maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert bzw. bei Flachdächern für die maximal zulässige Wandhöhe nur ein geringfügiger Zuschlag zugelassen.

Die Höhenlage der EFH orientiert sich dabei an der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Randstein im Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.

Mit diesen Höhenfestsetzungen ist ausreichend Spielraum für die Ausbildung von Kniestöcken gegeben und eine Einbindung in die topographische Situation möglich.

8.4.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt und ermöglicht so eine flächensparende bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke.

8.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Um den Gebietscharakter zu wahren, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Einzelgebäude im Bereich von WA 2 (zentraler Bereich des Plangebietes) auf 2 Wohneinheiten begrenzt.

Lediglich im Bereich von WA 1 und Mi dürfen bis zum maximal 4 Wohnungen je Einzelhaus errichtet werden, da sich entlang der Oberen Gasse und der Kirchstraße entsprechend großvolumigere Gebäude befinden.

8.6. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Während Doppelgaragen und Doppelcarports auch freistehend errichtet werden dürfen, werden freistehende Einzelgaragen oder Einzelcarports nur zugelassen, wenn sie an das Hauptgebäude angebaut oder durch geeignete Bauteile angebunden sind. Durch diese Festsetzung soll ein ausreichender Freiflächenanteil im Gebiet erhalten bleiben.

Nebenanlagen dürfen dagegen ausnahmsweise auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

8.7. Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird in der Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche dargestellt, wobei die Einteilung und Gliederung der Flächen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist.

Aufgrund der geringen Breite der Erschließungsstraße werden zusätzliche öffentliche PKW-Stellplätze vorgesehen, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen sind.

8.8. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Befahrbarkeit der Wendebereiche für größere Fahrzeuge werden in einzelnen Bereichen Sichtfelder und Freihaltezonen festgesetzt, in denen Beschränkungen für Bepflanzungen, Sichthindernisse und ähnliches gelten.

Auch werden im zeichnerischen Teil Abschnitte eingetragen, bei denen Zufahrten auf von den öffentlichen Verkehrsflächen auf angrenzenden Grundstücke aus erschließungstechnischen Gründen nicht zugelassen sind.

8.9. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

8.10. Flächen und Festsetzungen für die Abwasserbeseitigung

Das häusliche Abwasser aus dem neuen Baugebiet wird über bauseits hergestellte Hausanschlussschächte und neue Schmutzwasserkanäle bzw. über die bestehenden Einrichtungen an die Schmutz- bzw. Mischwasserkanäle angeschlossen.

8.11. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Belangen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

So ist ein Hausbaum je Baugrundstück zu pflanzen, um eine innerörtliche Durchgrünung zu erreichen. Bezüglich geeigneter Baumarten ist eine Pflanzenliste als Orientierungshilfe beigefügt. Der Standort dieses Baumes kann auf dem Baugrundstück frei gewählt werden.

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.

Gemäß dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind als Ausgleich für zwei verloren gehende Spaltenquartiere für Fledermäuse vier Flachkästen in der Umgebung, möglichst an öffentlichen Gebäuden, zu verhängen.

Sollten weitere Gebäudeabbrucharbeiten notwendig werden, sind die betroffenen Gebäude vorab zur Beurteilung der Betroffenheit von Fledermausquartieren und gebäudebrütenden Vogelarten durch einen Fachgutachter zu begehen. Basierend auf den Ergebnissen dieser Begehungen kann sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergeben. Gebäudeabbrucharbeiten sind analog zu den Gehölzrodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

Zum Schutz von Insekten wird außerdem die Verwendung streulichtarmer, geschlossener Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) empfohlen.

8.12. Flächen für Leitungsrechte

Um die Versorgung des neuen Baugebietes mit Strom, Gas sowie Wasser und Abwasser zu sichern, wird auf einzelnen privaten Grundstücksflächen ein Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. zugunsten der Stadt Schömberg eingetragen. Hier dürfen Überbauungen u.ä. nur nach Prüfung und ggf. Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers erfolgen.

9. Örtliche Bauvorschriften (Begründung)

9.1. Dachform und Dachneigung

Die Wahl von Dachform und Dachneigung ist freigestellt, um ausreichend Flexibilität für die künftigen Bauherren für die Bauplätze auch in der Innerortslage bieten zu können.

9.2. Dach- und Fassadengestaltung

Es werden weitergehende Regelungen zur Farbgebung für Dächer sowie zur Vermeidung von leuchtenden oder reflektierenden Dachdeckungselementen getroffen, um trotz der freigegebenen Dachformen eine verträgliche Einbindung der Neubebauung in die Ortslage sicherzustellen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 5° müssen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Dies dient neben der ökologischen Aufwertung der Dachflächen auch der Pufferung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser.

Zum Schutz des Grundwassers wird außerdem die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von den eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht, ausgeschlossen.

9.3. Anforderungen an Werbeanlagen

Entsprechend dem Gebietscharakter und zur Vermeidung störender Auswirkungen auf die Ortsmitte werden weitergehende Regelungen für Werbeanlagen getroffen.

9.4. Gestaltung der unbebauten Flächen

9.4.1 Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Höhe und Art der Einfriedungen getroffen. Außerdem ist mit den Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, insbesondere auch im Bereich der Wendeanlagen für den Winterdienst und zur Berücksichtigung des Fahrzeugüberhangs, ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

9.4.2 Gestaltung der Stellplätze

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

9.4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und eine Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen, die dem ländlichen Gebietscharakter entspricht, sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, außerdem ist ein Hausbaum je Grundstück anzupflanzen und eine ergänzende Bepflanzung zur Ortsrandeingrünung am westlichen Plangebietsrand vorzunehmen (vgl. auch Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

9.4.4 Müllstandplätze

Aus ortbildgestalterischen Gründen sind Abfallbehälter, die separat von Hauptgebäuden aufgestellt bleiben sollen, in einem geschlossenen Behältnis unterzubringen oder müssen gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden. Solche Anlagen sind aus Gründen des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.5. Außenantennen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Zum Schutz des Ortsbildes werden Festsetzungen zur zulässigen Anzahl und zur Farbgebung der Parabolantennen und sonstigen Anlagen für die Telekommunikation getroffen.

9.6. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Wie heutzutage üblich sowie zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und zum Schutz dieser Versorgungsanlagen sind sämtliche Leitungen unterirdisch zu verlegen. Bestandsgebäude sind hiervon ausgenommen.

9.7. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Um parkende Fahrzeuge im beengten öffentlichen Raum zu vermeiden und um den Winterdienst nicht zu beeinträchtigen, ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen notwendig. Deshalb sind im Bereich von WA 2 je Wohnung 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Diese Stellplätze dürfen nicht im Stauraum von Garagen und Carports oder im Bereich von Stellplatzzufahrten liegen.

Für WA 2 und MI wird dieser Wert auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ein halber Stellplatz, so ist dieser auf einen vollen Stellplatz aufzurunden. Somit sind mindestens zwei Stellplätze bei einem Einfamilienwohnhaus auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

10. Kosten

Die Kosten für das Bebauungsplan-Verfahren werden von der Stadt Schömberg getragen.

11. Zugehörige Planfassungen

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan	M 1 : 500 i.O.

12. Beifügungen zum Bebauungsplan

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	vom 05.02.2022

Aufgestellt:

Sulz a. N., den 05.02.2022

OHNMACHT INGENIEURE
PLANUNGSTEAM FÜR BAU UND VERMESSUNG

.....
Bernd Ohnmacht

Anerkannt und ausgefertigt:

Schömberg, den .....

.....
Karl-Josef Sprenger, Bürgermeister