

Zollernalbkreis

Stadt: Schömburg, Ortsteil Schörzingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lehenbrunnen, 6. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 in der Fassung vom 9.10.2022
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der Fassung vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 in der Fassung vom 21.12.2021
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 jeweils unter Berücksichtigung aller Änderungen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

MISCHGEBIET (14 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Laden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. Ausnahmsweise werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Verwaltungsgebäude zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1W21a BauNVO)

- 2.1 Die maximale Firsthöhe über der Erdgeschossfußbodenhöhe wird festgesetzt für die Flurstücks Nummern 300 + 301 + 303/3 + 305/1 auf 12,85m
- 2.2 Die Höhenlage des Fußbodens des ersten Vollgeschosses wird mit 1,30 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.
Zur Gewährleistung der Überprüfbarkeit der Höhenlage sind mit dem Baugesuch NN bezogene Geländeschnitte vorzulegen.
- 2.3 Bei Gebäuden mit Kellergeschossen ist eine Rückstauvorrichtung einzubauen.
- 2.4 Die Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlicher Maße der Nutzung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 3.1 Die Bauweise, die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- 3.2 Die Firstrichtung wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

**4. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14 Abs. 1, 23 Abs. 5 BauNVO,
§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

- 4.1 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.
- 4.2 Die Errichtung von Garagen oder Carports ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4.3 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, je Grundstück jedoch mindestens zwei Stellplätze.
- 4.4 Zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses sind offene Stellplätze und deren Zufahrten nur auf wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen o.a.) zu errichten. Dies gilt nicht für Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen (z.B. Malerbetriebe).
- 4.5 Garagen, die parallel zur Straße angeordnet werden, müssen zumindest 1,00 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche halten.
- 4.6 Nebenanlagen sind nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen zulässig. Die Größe wird auf 25 m³ begrenzt.
- 4.7 Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, werden in allen Bereichen des Bebauungsplanes zugelassen.

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

- 5.1 Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt:
- 5.2 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 50cm anzulegen. Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfasssteine und Stützmauern sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, vom Grundstückseigentümer auf seinem Baugrundstück zu dulden.

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
DER NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

- 5.3 Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und zur Vermeidung von Belastungen von Erddeponien ist innerhalb des Bebauungsplangebietes Erdaushub nach Möglichkeit zu vermeiden. Grundsätzlich soll ein Massenausgleich auf dem Grundstück erfolgen.
- 5.4 Außenwände von Garagen und Wandflächen von Wohngebäuden oder Nebenanlagen ohne Gliederung durch Gestaltung, Versatz oder Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Die offenen Seiten von Carports sind zu beranken, als Kletterhilfen sind ggf. Rankgerüste vorzusehen.
- 5.5 Verwendung insektenfreundlicher Lampen- Vermeidung von Glasbrüstungen
Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig. Zum Schutz der Vögel sind Brüstungsgeländer aus Glas zu vermeiden.
- 5.6 Fällung / Rodung
Um Beeinträchtigungen von Vogel- und Fledermausarten zu vermeiden, dürfen Gehölze nur in der Zeit vom 30. September bis 1. März gefällt bzw. gerodet werden. Für Fledermäuse geeignete Höhlenbäume dürfen nur ab 1. November oder bei Frosttemperaturen (am besten -10°C) gerodet werden. Fledermäuse sind gem. Gutachten nicht zu erwarten.
- 5.7 Abbruch von Gebäuden
Um Beeinträchtigungen von Vogel- und Fledermausarten zu vermeiden, darf der Abbruch des verbliebenen Gebäudes an der Hauptstraße nur ab 1. November bis 1. März erfolgen. Fledermäuse und geschützte Tierarten sind gem. Gutachten in dem Gebäude nicht zu erwarten.
- 5.8 Anbringung von Nisthilfen für Vögel
Als Ausgleichsmaßnahme für Höhlen- und Nischenbrüter sind Nisthilfen an Bäumen anzubringen. Die Anzahl und Standorte werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die untere Naturschutzbehörde festgelegt.
- 5.9 Anbringung von Fledermausquartieren
Gem. Gutachten gibt es auf dem Planungsgebiet keine Fledermäuse. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens kann durch die untere Naturschutzbehörde Anzahl und Standorte von Fledermauskästen festgelegt werden.

**6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN,
PFLANZGEBOTE UND PFLANZENBINDUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

6.1 Erhalt von Bestandsbäumen

Gemäß Planeinschrieb sind die gekennzeichneten Einzelbäume außerhalb der Baufenster dauerhaft, innerhalb der Baufenster nach Möglichkeit, zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gemäß Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.

6.2 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Baugrundstücke

Geeignete Baumarten siehe Pflanzliste in der Anlage.

6.3 Zeitpunkt der Begrünungen

Die Anpflanzungen müssen spätestens zwei Jahre nach der der jeweiligen Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer mit 30° zulässig.
Bei Nebenanlagen sind begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Es sind Ziegel in roten bis rotbraunen und anthrazit als Dachdeckungselemente zulässig.
Zugelassen sind darüber hinaus bepflanzte Dächer.

Auf die Dachfläche aufgesetzte oder in diese eingebundenen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zugelassen. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nicht zulässig.

1.3 Fassadengestaltung

Leuchtend grelle Materialien und Anstriche werden nicht zugelassen. Fassadenbegrünung ist generell zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Zwerchgiebel/ Gegengiebel und Querbauten sind zulässig.

2. Werbeanlage und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Der Standort, die Größe und die Gestaltung sind mit der Stadt abzustimmen. Automaten bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen

Tote Einfriedungen einschließlich Sockelmauern dürfen entlang der Verkehrsfläche eine Höhe von 1,00 m über dem Verkehrsflächenniveau nicht überschreiten. 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 den nachbarschaftsrechtlichen Vorschriften auszuführen.

Lebende Einfriedungen

Zulässig sind begrünte Zäune oder Hecken (frei wachsend oder geschnitten). Es sind ausschließlich Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Geeignete Arten für Hecken enthält die Pflanzliste im Anhang.

3.2 Vorgärten

Vorgartenflächen sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten.

4. Außenantennen / Satellitenempfangsanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist 1 Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Diese ist unauffällig am Gebäude oder auf dem Boden zu erstellen. Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Mobilfunk-/Richtantennen auf Privatgrundstücken nicht zugelassen.

5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Sämtliche der Versorgung des Baugebietes dienenden Leitungen sind zu verkabeln. Dies gilt nicht im Bereich für Flurstücksnummern 300 + 301 + 303/3 + 305/1.

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

Je Wohneinheit sind mindestens zwei PKW Stellplätze und je zwei Fahrradstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

7. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses sind offene Stellplätze und deren Zufahrten nur auf wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) zu errichten.

8. Auffangen von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Um die Belastung der Kanalisation mit Oberflächenwasser Überschwemmungsgefahren zu reduzieren, ist auf jedem Bauplatz eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 4m³ 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.

III. Hinweise

Brandschutz

1. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zu den Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8m 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 lichte Höhe muss mindestens 2,20m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.
2. Es sind keine Gebäude möglich, bei denen die anzuleiernen Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Unteren und Mittleren Juras (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/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschiefer-thematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Pflanzliste

Allgemeines

Für die Begrünung der Verkehrsgrünfläche und der privaten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets sind die nachfolgend angeführten Gehölzarten geeignet.

Es sind auch Sorten der genannten Arten zulässig.

Herkunft der Gehölze

Es ist darauf zu achten, dass bei den Laubbäumen und Sträuchern bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommens- gebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung verwendet werden (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG).

Mindestqualitäten

Bei den Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- Laubbäume für die Begrünung der Verkehrsgrünfläche: Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm
- Laubbäume für die Begrünung von Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm
- Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm
- Sträucher für Hecken und Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen und der Verkehrsgrünfläche: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-80 cm

Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i> 'Zwitsers Glorie'	Hänge-Birke 'Zwitsers Glorie'
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'

Über die o.g. Arten hinaus ist die Pflanzung von Obstbaum- Hochstämmen möglich. Bevorzugt sollten Lokal- und alte Kultursorten gepflanzt werden. Geeignet sind daneben auch folgende Wildarten:

<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Sträucher Roter Hart

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartreigel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Prunus Padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen

<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosterium</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Phamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneebal
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneebal

Sträucher für Schnitthecken:

Für Einfriedungen bzw. Schnitthecken werden folgende Gehölze empfohlen:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster

Begrünung der Verkehrs-
Grünfläche

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
<i>Platanoides</i> 'Columnare'	Spitzahorn 'Columnare'
<i>platanoides</i> 'Emerald Queen'	Spitzahorn 'Emerald Queen'
<i>platanoides</i> 'Olmstedt'	Spitzahorn 'Olmstedt'
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten sowie das Geotop-Kataster der Homepage des LGRB.

Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Bodenschutz

Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf den öffentlichen und privaten Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Versiegelung

Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Erschließungsflächen sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen.

GORDEN RICHTER
ARCHITEKTURBÜRO



Dipl. Ing. Architekt Gorden Richter

Immentalstraße 4

72406 Bisingen

07471-70 21 480

0170-10 68 421

www.gorden-richter-architekt.de