

Landkreis Calw
Gemeinde Schömberg



Bebauungsplan
„Hausäcker - Erweiterung“
auf
Gemarkung Oberlengenhardt

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

a) zum Bebauungsplan

b) zu den örtlichen Bauvorschriften

„Hausäcker - Erweiterung“

in Oberlengenhardt.

Einleitung / Allgemeines

Die Gemeinde Schömberg ist ein heilklimatischer Kneippkurort mit 4 Ortsteilen. Sie liegt auf der Enz - Nagoldplatte an der Pforte des Schwarzwaldes zwischen Calw und Pforzheim.

Oberlengenhardt ist der kleinste Ortsteil der Gemeinde Schömberg mit rund 500 Einwohnern. Er liegt ca. 1 km südwestlich von der Muttergemeinde entfernt. Bis heute konnte sich der Ort die typische Siedlungsform als Waldhufendorf bewahren und hat immer noch einen sehr ländlich geprägten und idyllischen Charakter. Dieser Charakter soll durch behutsame städtebauliche Entwicklungen speziell auch beim Eingriff durch neue Baulanderschließungen im Außenbereich erhalten bleiben.

Am südlichen Ortsausgang von Oberlengenhardt liegt westlich der Hauptstraße das Baugebiet „Hausäcker“. Das Plangebiet wird Planungs- und Bauordnungsrechtlich über den Bebauungsplan „Gewann Hausäcker“ geregelt der am 16.06.2006 vom Landratsamt Calw genehmigt wurde. Die Erschließungsstraße, der Waldhufenweg, für die 10 Bauplätze endet im Westen mit einer Wendepalette. Zwischenzeitlich sind alle Bauplätze bebaut.

Immer wieder treten junge bauwillige Familien an die Gemeinde- und Ortsverwaltung heran. Leider stehen in Oberlengenhardt keine Bauplätze aus öffentlicher Hand zur Verfügung. Die Gemeinde Schömberg ist bestrebt die jungen Familien in Oberlengenhardt zu halten und durch die Ausweisung von neuem Bauland die Grundlage dafür zu schaffen. Mit neuen Baulanderschließungen soll auch der Landflucht entgegengewirkt werden.

Bevor das Baugebiet „Gewann Hausäcker“ erschlossen wurde befand sich auf dem Gelände ein landwirtschaftlicher Betrieb. Ein Teil der Gebäude steht heute noch an der Hauptstraße. Als die Hofstelle noch betrieben wurde, wurde auf dem Flst. 123/4 eine größere Halle für den landwirtschaftlichen Betrieb erstellt.

Das Gebäude wurde am 09.11.1994 vom Landratsamt Calw als „Gerätehütte und Feldscheuer für Landwirtschaftliche Nutzung“ genehmigt und auch genutzt.

Später wurden in der Halle Pferde und das dazugehörige Equipment untergebracht. Seit ein paar Jahren wird die Halle zur Unterstellung von Baumaschinen und Baumaterialien sowie einem Lagerplatz durch einen kleinen ortsansässigen Bauunternehmer genutzt der das Anwesen erworben hat.

Die Zwischenerwerberin die die Halle als Pferdestall genutzt hatte trat schon vor Jahren an die Gemeindeverwaltung Schömberg mit der Absicht heran im Anschluß an die eingangs beschriebene Wendepalte eine Wohnbebauung zu planen. Die Gemeindeverwaltung und das LRA Calw hatten die dazu eingereichte Bauvoranfrage abgelehnt, weil die Planung im Außenbereich lag. Es wurde aber darauf hingewiesen, dass die Gemeinde bereit wäre Planungsrecht zu schaffen. Erste Planentwürfe hatten schon vorgelegen wurden dann aber nicht weiterverfolgt, weil die Eigentümer einen Wohnortwechsel vollzogen hatte. Das war auch der Anlass warum das Anwesen weiter veräußert wurde.

Im Anschluss an den Waldhufenweg liegen 2 große landwirtschaftliche Grundstücke wovon eines im Besitz der Gemeinde Schömberg und das zweite im Eigentum des ortsansässigen Kleinunternehmers ist und die Teilfläche für den Bereich des Bebauungsplans im Eigentum der Gemeinde ist

Die Gemeindeverwaltung Schömberg hat einer Voruntersuchung zugestimmt und einen Planer beauftragt. Insgesamt wurden 8 Planvarianten erstellt und diskutiert die eine unterschiedliche Anzahl von Bauplätzen, verschiedene Erschließungsvarianten mit Ringstraßen und Wendepalten und Bauplatzgrößen beinhaltet haben. Im Rahmen der Voruntersuchung hat sich herausgestellt, dass der § 13b nicht angewendet werden kann, weil sich im Plangebiet auch die gewerblich genutzte Halle befindet. Der § 13b kann nur angewendet werden, wenn sich die Bebauung an eine Wohnbebauung angliedert und auch eine Wohnbebauung geplant wird.

Die derzeitige Nutzung der oben beschriebenen Lagerhalle und der Lagerplatz für den dort noch ansässigen gewerblichen Betrieb eines Bauunternehmers stellt keine mischgebietsverträgliche Nutzung dar. Für den Bauunternehmer ist ein alternativer Standort erforderlich. Im Zusammenwirken mit der Gemeindeverwaltung wurde zwischenzeitlich ein geeignetes Grundstück in einem Gewerbegebiet der Gemeinde gefunden. Der Planbereich des ursprünglich vorgesehenen (MI) Mischgebiets wird jetzt mit einem (WA) Allgemeinen Wohngebiet überplant.

Die Halle und der Lagerplatz wird bis zur Erschließung des Plangebiets in der jetzigen Form weiterhin betrieben. Nach Fertigstellung der neuen geplanten Halle am neuen Standort sowie des Lageplatzes verbunden mit der Umsiedlung des Gewerbebetriebs wird die Halle temporär nur noch wie genehmigt als „Gerätehütte und Feldscheuer für Landwirtschaftliche Nutzung“ genutzt. Ein Rückbau ist erst möglich, wenn die Laufzeit der auf dem Dach montierten Photovoltaikanlage beendet ist.

Der jetzt vorgelegte Bebauungsplan entspricht der Variante 7 auf den sich die Gremien verständigt haben. Die Planung sieht 24 Bauplätze vor. Die Bauplatzgrößen sollen auf ausdrücklichen Wunsch der Gemeinde möglichst unter 500 qm Fläche liegen. Die Erschließung erfolgt vom Waldhufenweg aus (Ende der Wendepalte) in einer Ringstraße die wieder in den Waldhufenweg einmündet. Der südöstliche Teil mit den Bauplätzen 21, 22, 23 und 24 wird über eine kurze Stichstraße erschlossen.

Ziel und Zweck der Planung

Eine zentrale Herausforderung für Städte und Kommunen ist der Umgang mit Brachflächen. Dabei spielt sowohl die Nachnutzung großer Areale von Abrissflächen als auch die Nachnutzung von kleineren innerörtlichen Flächen eine wichtige Rolle.

Die wirtschaftlichen, rechtlichen und gestalterischen Aspekte im Umgang mit diesen Flächen bergen einen schwierigen Mix an Herausforderungen für die Kommunen. Dazu gehören unterschiedliche Verwerterinteressen der Verwaltung, Eigentümer, Angrenzer und Bürger und eingeschränkte Optionen für eine Nachnutzung aufgrund von verbleibenden technischen Versorgungssystemen usw.

Städte und Gemeinden haben die Aufgabe sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist Ergänzungssatzungen und Bauleitpläne aufzustellen. Bauleitpläne und Ergänzungssatzungen sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und die städtebauliche Gestaltung. Das Orts- und Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan Schömberg sind auf der Gemarkung Oberlengenhardt keine weiteren Wohnbauflächen vorgesehen. Seit längerer Zeit versucht die Gemeindeverwaltung Schömberg Wohnbauflächen auch in den Ortsteilen und im Kernort zu erschließen um für die Gesamtgemeinde Bauland zur Verfügung zu stellen.

Die dafür vorgesehenen Grundstücksflächen sind zum größten Teil in privater Hand. So ist es im Baugebiet „Hausäcker“ in Schömberg, im Baugebiet „Kapfenhardter Straße“ in Langenbrand und im Baugebiet „Mainzer Straße“ in Schwarzenberg trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde Schömberg bisher nicht gelungen die Bebauungsplanverfahren zur Genehmigung zu bringen. Weitere in Frage kommende Flächen stehen derzeit leider nicht zur Verfügung. In Oberlengenhardt stellt sich die Situation etwas anders dar und es besteht die Aussicht dieses Plangebiet tatsächlich erschließen zu können.

In Oberlengenhardt stehen wie in den anderen Ortsteilen keine Bauplätze aus öffentlicher Hand mehr zur Verfügung. Die wenigen verbliebenen Bauplätze befinden sich in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf, da Sie für Kinder und Erben der Eigentümer vorgesehen sind. Durch den vor Jahren getätigten Erwerb des Grundstücks 129/2 und 123/17 hat die Gemeinde Schömberg Ihren Weitblick bewiesen. Durch die Mitwirkung und das Einverständnis des neuen Eigentümers des Flst. 123/4 sind die Grundstücksvoraussetzungen für die Erschließung des Plangebiets geschaffen. Weitere Eigentümer sind nicht beteiligt was das Verfahren / die Erschließung erheblich erleichtert.

Ziel und Zweck der Planung ist es zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Oberlengenhardt beizutragen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans für Wohnbebauung soll durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen durch die Gemeinde Schömberg die städtebauliche Entwicklung gesteuert werden. Außerdem kommt die Gemeinde Ihren ausführlich beschriebenen Verpflichtungen nach. Das geschieht vor dem Hintergrund, dass der Gemeinde zu den Baugebieten konkret Wartelisten mit Kaufinteressenten vor, die schon jetzt nicht vollumfänglich bedient werden können. Für die geplanten 24 Bauplätze liegen der Gemeinde 148 verbindliche Voranfragen bzw. Bewerbungen für ein Grundstück vor.

Städtebauliche Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als (LW) Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. In Anlehnung an das bestehende Baugebiet „Hausacker“ für das ein (WA) Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde, wird auch das neue Plangebiet „Hausacker – Erweiterung“ als (WA) Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der unterschiedlichen Dachformen / Gebäudetypen und der dazu festgesetzten Trauf- und Firsthöhen kann im Dachgeschoß / Obergeschoß ein Vollgeschoß entstehen. Die Zahl der Vollgeschoße wird deshalb nicht festgesetzt. Es werden beschränkte Gebäudehöhen, die Stellung der Gebäude, überbaubare Flächen für Wohngebäude, Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports ausgewiesen und die Bauweise festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen.

Ver- und Entsorgung von Abwasser und Frischwasser

Im Waldhufenweg sind die öffentlichen Netze für Wasser- und Abwasser vorhanden. Das Abwassersystem ist im Waldhufenweg bereits als Trennsystem vorhanden. Das Plangebiet wird ebenfalls im Trennsystem erschlossen und kann an die bestehenden Netze angeschlossen werden. Im Zuge der inneren Erschließung müssen Hausanschlüsse ebenfalls im Trennsystem hergestellt werden. Im westlichen Anschluß an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Grundstücke. Die Grundstücke haben ein natürliches Gefälle in Richtung neues Plangebiet. Zum Schutz vor Oberflächenwasser wird um den westlichen und südlichen Rand des Plangebiets ein offener Graben zum Auffangen des Regenwassers angelegt, der über vorhandene Leitungen im Waldhufenweg und der Hauptstraße in ein Regenrückhaltebecken östlich der Hauptstraße auf Flst. 86/2 mündet. Mit der Erschließungsplanung für Wasser, Abwasser und Oberflächenwasser wurde von der Gemeinde Schömberg das Büro Weber Ingenieure aus Pforzheim beauftragt (siehe die mit dem LRA Calw abgestimmte Planung).

Verkehrliche Erschließung

Das neue Plangebiet wird von der Hauptstraße aus über den Waldhufenweg angefahren. Der Waldhufenweg endet mit einer Wendeplatte. Die Straße ist gut ausgebaut und im Eigentum der Gemeinde Schömberg. Vom Ende der Wendeplatte beginnt in Richtung Westen die neue Erschließungsstraße. Die Erschließung ist in einer Ringstraße geplant die wieder an der beschriebenen Wendeplatte in den Waldhufenweg mündet. Der südöstliche Teil mit den Bauplätzen 21, 22, 23 und 24 wird über eine kurze Stichstraße erschlossen die in der Fortsetzung eine V-Fläche vorsieht. Eine generelle Untersuchung ergab ein Straßengefälle von ca. 6 bis ca. 9 %. Wie der schon bestehende Waldhufenweg wird auch die neue Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,50 m als gemischt genutzte Verkehrsfläche ohne Gehweg ausgebaut. Die Planung sieht vor, dass in Richtung Norden,

Westen und Osten das Plangebiet eventuell später mal erweitert werden kann. Über diese Freihalteflächen die als Verkehrsgrün festgesetzt werden können auch die landwirtschaftlichen Anschlußgrundstücke und die Ausgleichsfläche angefahren werden. Der landwirtschaftliche Weg, der am südlichen Rand des Plangebietes entlang führt, wird erhalten.

Mit der Erschließungsplanung wurde von der Gemeinde Schömberg das Büro Weber Ingenieure aus Pforzheim beauftragt.

Bezeichnung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Hausäcker - Erweiterung“.

Aufstellungsbeschluss

Um eine städtebauliche geordnete Bebauung zu gewährleisten hat der Gemeinderat der Gemeinde Schömberg in seiner Sitzung am 24.07.2018 beschlossen einen qualifizierten Bebauungsplan nach §§ 2 Abs. 1 und 30 BauGB im Regelverfahren und einer Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Nr. 7 LBO aufzustellen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Maßnahmen und Grünordnung

Durch die Erschließung des Plangebiets entsteht mit allen damit verbundenen Maßnahmen ein Eingriff in die Schutzgüter Boden und Natur. Dieser Eingriff muss ausgeglichen werden. Mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde das Büro HPC AG, Schütte 12 – 16, aus 72108 Rottenburg beauftragt. Notwendige Maßnahmen wurden im Lageplan und im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt.

Umweltprüfung mit Umweltbericht

Zum Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung und der Umweltbericht werden von der HPC AG, Niederlassung Rottenburg durchgeführt und erstellt. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigefügt.

Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Wohngebiet Hausäcker in Oberlengenhardt soll erweitert werden. Dafür wird der Bebauungsplan „Hausäcker-Erweiterung“ aufgestellt. Der Gesetzgeber fordert, im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Das geplante Wohngebiet „Hausäcker-Erweiterung“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Oberlengenhardt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,26 ha. Im Plangebiet sind bisher vorwiegend Grünlandflächen vorhanden. Im nordwestlichen Teil wird eine Obstwiese, als Ausgleichsfläche des Bebauungsplans „Oberlengenhardt IV“ überplant. Im Südosten sind eine Lagerhalle sowie befestigte Lagerflächen vorhanden.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand im Umfeld; es ist eine offene Bebauung mit Einzel- und

Doppelhäusern vorgesehen. Die Planung ist mit nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden: Nach der Flächenbilanz steigt die überbaubare Fläche um ca. 7.060 m²; die Freiflächen (Gärten) nehmen um ca. 7.060 m² ab. Dies betrifft vor allem die im Gebiet vorkommenden Arten und Lebensräume sowie den Boden.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die der Vermeidung, der Minderung sowie dem Ausgleich der Umweltauswirkungen dienen. Diese betreffen den schonenden und ressourcensparenden Umgang mit den Böden im Gebiet, die Durch- und Eingrünung des Gebiets, den Artenschutz und den Schutz des Grund- und Oberflächenwassers. Im westlichen Teil sowie am südlichen Rand ist eine Ausgleichsfläche vorgesehen. Diese enthält auch eine CEF-Maßnahme, zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Hinblick auf die Goldammer.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen können erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen teilweise vermieden und teilweise auch ausgeglichen werden. Die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung weist ein Kompensationsdefizit in insgesamt 108.000 Ökopunkten auf. Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits in Höhe von 108.000 Ökopunkten sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

Artenschutzrechtliche Untersuchung – Teil Vögel und Reptilien

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde vom Büro HPC AG Schütte 12 – 16 aus 72108 Rottenburg durchgeführt. Die Gutachten sind Bestandteile des Bebauungsplans und als Anlage beigefügt.

Zusammenfassung der Untersuchung

Bei der Relevanzprüfung wurde festgestellt, dass die Holzverkleidung der fachgerecht zu Quartierpotenzial für Spalten bewohnende Arten, wie z. B. die Zwergfledermaus bietet. Eine Überprüfung im Jahr 2021 zeigte, dass das Habitatpotential für Fledermäuse gering ist; sehr vereinzelt wurde älterer Kot, der Zwergfledermaus gefunden. Es handelt sich um sporadisch, aktuell nicht genutzte Ruhestätten; Wochenstuben und Winterquartiere sind nicht vorhanden.

Aufgrund des Fehlens geeigneter Baumhöhlungen weisen die Gehölzbestände des Plangebiets (Obstbäume, Fichten, Heckenbäume und -sträucher) kein Quartierpotenzial für Fledermäuse auf.

Nachteilige Auswirkungen können für Fledermaus- und Vogelarten auftreten, als Folge der Rodung der Bäume und Gehölzstrukturen sowie des Abrisses der Lagerhalle im Gebiet. Um zu verhindern, dass ruhende Fledermäuse oder brütende Vögel einschließlich der Gelege geschädigt werden, sollen die Bäume und Gebäude, außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel entfernt werden. Für die Goldammer wird eine CEF-Maßnahme festgesetzt.

Im Plangebiet brüten i. W. anspruchslose Gebäude-, Zweig-, Boden- und Höhlenbrüter, die weit verbreitet und in ihren Beständen ungefährdet sind. Eine Ausnahme bildet die Goldammer; diese Art wird auf der landesweiten Vorwarnliste geführt.

Für das Plangebiet liegen keine Reproduktionsnachweise oder Hinweise auf Einzelvorkommen der Zauneidechse oder weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten

vor. Somit werden durch das Vorhaben weder Einzeltiere gestört oder getötet noch Gelege, Ruhe- oder Winterschlafplätze gestört bzw. zerstört.

Die Verbotstatbestände im Sinne von § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sollen die erheblichen Umweltauswirkungen überwacht werden, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Ziel ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind abhängig von der tatsächlichen Bebauung und der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen. Die Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird im Rahmen der nachgeschalteten Baugenehmigung überwacht.

Die Ausführung der Maßnahmen im öffentlichen Bereich (öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünfläche) sowie der Maßnahmen zum Artenschutz liegt i. W. in kommunaler Hand. Dies ermöglicht eine direkte Überwachung der Maßnahmen.

Die CEF-Maßnahme für die Goldammer wird durch ein Monitoring (Funktionsnachweis, Vorkommen Goldammer) überprüft.

Zur Unterstützung beim Monitoring soll die zuständige Behörde (LRA Calw) die Gemeinde Schömberg gemäß § 4 BauGB unterrichten, wenn sie über Erkenntnisse zu unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans verfügt.

Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Aus der Relevanzprüfung und der vertieften Untersuchung der Vogel- und Reptilienarten ergeben sich folgende artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen:

Durchführung von Baum- und Strauchrodungen und Abriss von Gebäuden während der Monate Oktober bis Februar. Die Maßnahme ist notwendig um zu vermeiden, dass Vögel beim Brüten oder Jungvögel unabsichtlich verletzt oder getötet und dass Gelege zerstört werden. Auch Fledermäuse können so geschützt werden.

Anlage einer Hecke oder eines Gebüschs aus einheimischen Sträuchern, mit vorgelagertem Saum. Die Hecke ist fachgerecht zu pflegen (abschnittsweises „Auf den Stock-Setzen“) und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Goldammer notwendig (CEF-Maßnahme). Als Standort ist z.B. der südliche Rand der Ausgleichsfläche geeignet.

Immissionsschutz

Die Gemeinde Schömberg hat nach Aufforderung durch das Landratsamts Calw im Zuge der 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Hausäcker -

Erweiterung“ in Oberlengenhardt eine schalltechnische Untersuchung des Straßenverkehrslärm der Landesstraße L 346 auf das heranrückende allgemeine Wohngebiet in Auftrag gegeben. Hierbei sollen gemäß Landratsamt Calw die Orientierungswerte der DIN 18005-1 eingehalten werden. Ansonsten sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Das Gutachten wurde von der DEKRA- Automobil GmbH Industrie, Bau und Immobilien aus Stuttgart durchgeführt.

Die Zusammenfassung des Gutachtens lautet wie folgt:

Die Ermittlung der Beurteilungspegel L_r erfolgte nach den Bestimmungen der 16. BImSchV und der RLS 90. Innerhalb der Baugrenzen des Plangebiets ergeben sich auf 8,3 m über GOK für das maßgebende Stockwerk Verkehrslärmpegel von bis zu $L_{r,T}/L_{r,N} = 55/46$ dB(A) Tag/Nacht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete von tags $OW_T = 55$ dB(A)

werden an den Baugrenzen des Plangebiets nicht überschritten. Nachts treten Überschreitungen der Orientierungswerte $OW_N = 45$ dB(A) der DIN 18005 (Beiblatt 1) von 1 dB auf. Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitungen und der sicheren Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, können die Verkehrslärmimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung ohne weitere aktive und passive Schallschutzmaßnahmen abgewogen werden.

Auf den Freiflächen des geplanten allgemeinen Wohngebietes werden bei einer Aufpunkthöhe von 2 m über GOK, bedingt durch die eigene Planstraße, Verkehrslärmpegel von tags bis zu $L_{r,T} = 57$ dB(A) prognostiziert. Einschränkungen zur Anordnung von Außenwohnbereichen sind jedoch nicht gegeben, da die Überschneidungen der DIN 18005 (Beiblatt 1) im Randbereich der Planstraße auftreten und die maßgebenden Immissionsorte (Mitte des Außenwohnbereichs) i. d. R. weiter entfernt vom Straßenrand liegen.

Es ergeben sich Lärmpegelbereiche der DIN 4109-1 von I bis II. Diese werden bereits durch die baulichen Anforderungen hinsichtlich des Wärmeschutzes erfüllt und müssen nicht festgesetzt werden.

In der Nachbarschaft führt die Straßenneuplanung nicht zu wesentlichen Erhöhungen des Verkehrslärms im Sinne der 16. BImSchV. Anspruch auf Schallschutz kann dadurch nicht ausgelöst werden.

Das ganze Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan Schömberg rechtskräftig seit 21.07.2003 (3. Fortschreibung 2014) als landwirtschaftliche Fläche enthalten. Für das direkt angrenzende bestehende Wohngebiet das über den Bebauungsplan „Hausäcker“ städtebaulich geregelt wird ist ein (WA) Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ableitend davon wird für das neue Plangebiet ebenfalls ein (WA) Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewann Hausäcker“ greift im Nordosten in den neuen Planbereich des Bebauungsplans „Hausäcker - Erweiterung“ ein. Der Geltungsbereich wird über diese Fläche aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan neu überplant.

Der Flächennutzungsplan muss dies bezüglich bei seiner nächsten Fortschreibung im Parallelverfahren entsprechend geändert werden. Ein Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Schömberg am 24.07.2018 gefasst. Bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan mindestens bis zur materiellen Planreife zu bringen. Eine nachträgliche Änderung ist im Regelverfahren nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan wurde dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan schwarz-weiß gestrichelt dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 2 ha 25 a 88 qm = 22588 qm.

Anerkannt:

Schömberg

den,.....

Gemeinde Schömberg

Matthias Leyn
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Schömberg

den,.....

Gemeinde Schömberg

Matthias Leyn
Bürgermeister

Aufgestellt:

Altensteig

den 08.02.2022

Geoingenieurbüro

Dipl.-Ing. (FH) Walter Thal
Karlstraße 16
72213 Altensteig
Tel.- Nr. 07453/8380

E-mail altensteig@geoingenieurbuero.com

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Hausäcker - Erweiterung“

in Oberlengenhardt.

A Allgemeine Angaben

- 1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.
- 2 Eine artenschutzrechtliche Begehung / Untersuchung wurde vom Büro HPC AG aus Rottenburg durchgeführt. Die Gutachten sind Bestandteile des Bebauungsplans und als Anlage beigefügt.
- 3 Eine Umweltprüfung mit Büro HPC AG aus Rottenburg durchgeführt. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigefügt.
- 4 Eine schalltechnische Untersuchung des Straßenverkehrslärm wurde von der DEKRA- Automobil GmbH Industrie, Bau und Immobilien aus Stuttgart durchgeführt. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigefügt.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanzVO)

jeweils in der Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

C Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB und BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie explizit Alten-, Altenwohn- und

Pflegeheime sind einschließlich entsprechender Krankenhauseinrichtungen allgemein nicht zulässig
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 – 21 BauNVO)

Grundflächenzahl und maximale Gebäudehöhen entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone / Schemaskizzen, TH = Traufhöhe und FH = Firsthöhe).

2.1 Maximale Gebäudehöhen

Die maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) darf die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan eingetragene Höhe nicht überschreiten.

2.1.1 Traufhöhe (TH) = Siehe Eintrag im Lageplan zum Bebauungsplan. (Nutzungsschablone / Schemaskizzen).

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen ab der geplanten (EFH) Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

2.1.2 Firsthöhe (FH) = Siehe Eintrag im Lageplan zum Bebauungsplan. (Nutzungsschablone / Schemaskizzen).

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen ab der geplanten (EFH) Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

2.1.3 Pultdächer Firsthöhe

(FH) = Siehe Eintrag im Lageplan zum Bebauungsplan.
(Nutzungsschablone / Schemaskizzen).

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen ab der geplanten (EFH) Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der höheren Seite des Daches.

2.1.4 Pultdächer Traufhöhe

(TH) = Siehe Eintrag im Lageplan zum Bebauungsplan.
(Nutzungsschablone / Schemaskizzen).

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen ab der geplanten (EFH) Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der niedrigen Seite des Daches.

2.1.5 Zelt-, Sattel-, Walmdächer und gegenläufige Pultdächer Firsthöhe

(FH) = Siehe Eintrag im Lageplan zum Bebauungsplan.
(Nutzungsschablone / Schemaskizzen).

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen ab der geplanten (EFH) Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

2.1.6 Zelt-, Sattel-, Walmdächer und gegenläufige Pultdächer Traufhöhe

(TH) = Siehe Eintrag im Lageplan zum Bebauungsplan.
(Nutzungsschablone / Schemaskizzen).

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen ab der geplanten (EFH) Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

2.1.7 Flachdächer Firsthöhe

(FH) = Siehe Eintrag im Lageplan zum Bebauungsplan.
(Nutzungsschablone / Schemaskizzen).

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen ab der geplanten (EFH) Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zur Oberkante Attika.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude (Firstrichtungen) ist alternativ zulässig. Siehe Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan

5 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird bergseitig in Gebäudemitte innerhalb der überbaubaren Fläche mit maximal + 1,00 m festgelegt.

Bei zwingender Notwendigkeit (z.B. Entwässerung) können Ausnahmen bezüglich der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen erteilt werden.

6 Garagen, überdachte Stellplätze und offene PKW- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Mit Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m von der Grundstücksgrenze (Straßenseite) aus gemessen einzuhalten. Mit Carports ist ein Stauraum ab der vordersten Dachkante von 1,00 m von der Grundstücksgrenze (Straßenseite) aus gemessen einzuhalten.

Offene PKW- Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) sind gemäß der Satzung der Gemeinde Schömberg über die Zulassung von Nebenanlagen vom 24.09.1992, zulässig.

8 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Ebenso sind notwendige Straßenlampen mit ihren Gründungsbauteilen und Materialien an der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu dulden.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung weist ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. 108.070 Ökopunkten auf. Der Ausgleich soll über folgende planexterne Maßnahmen des Ökokontos erfolgen:

9.1 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen:

1. Waldumbau auf Teilflächen der Flst. 314/1 und 351 Gemarkung Schwarzenberg, insgesamt 70.380 Ökopunkte
2. Weitere Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen der 2020 begonnenen Mindestflurkonzeption Eulenbachtal, insgesamt 61.256 Ökopunkte

Die Bilanzierung der Maßnahmen erfolgte durch das Büro Rau Landschaftsarchitekten, Für die Mindestflurkonzeption liegt eine detaillierte Planung durch das Büro Werkgruppe Grün vor. Der Waldumbau wird vollständig angerechnet. Die Mindestflurkonzeption wird teilweise, mit 37.690 Ökopunkten, angerechnet; die restlichen 23.566 Ökopunkte der Maßnahme verbleiben im Ökokonto.

10 Öffentliche Grünfläche „Streuobstwiese“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche ist von Gebäuden freizuhalten; Flächenversiegelungen, auch Teilversiegelungen, sind nicht erlaubt. Die Anwendung von Pestiziden (Pflanzenschutzmittel und Biozide) ist nicht zulässig.

Die öffentliche Grünfläche „Streuobstwiese“ ist als Mähwiese anzulegen und zu pflegen. Die zu pflanzenden Obstbäume werden als Pfg festgesetzt.

11 Grünordnung, Maßnahmen, Artenlisten usw. Pflanzbindung und Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

11.1 Maßnahme 1: Baufeldräumung

Die Rodung von Hecken, Gebüsch und Einzelbäumen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten bzw. vor Beginn des Bodenabtrags muss durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar die mit Bußgeld belegt wird und nach § 71 bzw. 71 a BNatSchG auch strafrechtlich geahndet werden kann.

11.2 Maßnahme 2: Abbruch bestehender Wohngebäude und Schuppen

Sollte ein Abbruch bestehender Wohngebäude und Schuppen notwendig werden müssen die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen und anderen gebäudebewohnenden Vogelarten überprüft werden.

Sollte dies der Fall sein muss das weitere Vorgehen und der günstigste Abbruchszeitraum (November bis Februar) mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

11.3 Maßnahme 3: Abbruch Lagerhalle

Der Abriss der Lagerhalle hat außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, während der Monate November und Februar zu erfolgen. Die Maßnahme ist notwendig, um ggf. dort ruhende Fledermäuse nicht zu stören.

Sollten Fledermäuse in der Halle festgestellt werden, so darf die Halle nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. zwischen November und Februar abgerissen werden, um zu vermeiden, dass Fledermäuse verletzt/getötet werden.

Weiterhin müssen sechs Fledermauskästen an Gebäuden oder Bäumen in der Umgebung (z. B. am Rand des Gemeindewalds nördlich von Oberlengenhardt) installiert werden. An Bäumen sind die Fledermauskästen in mindestens vier Meter Höhe am Stamm anzubringen, wobei darauf zu achten ist, dass ein freier Anflug an die Eingangsöffnung möglich ist. Es sind geschlossene Höhlen mit untenliegender Einflugöffnung zu wählen.

Infos für Bauherren sind z.B. unter www.Artenschutz-am-haus.de zu finden.

Das Aufhängen von Fledermauskästen ist spätestens im Winter vor dem Abriss durchzuführen. Genaue Art und Aufhängort der Fledermauskästen sind durch eine fachkompetente Person (ökologischen Baubegleitung) zu bestimmen und zu dokumentieren. Die Kästen sind jährlich zu kontrollieren und reinigen; dies ist über ein Monitoring zu dokumentieren.

11.4 Pflanzbindung (Pfb) und Pflanzgebot (Pfg1+Pfg2) Bäume – Ausgleichspflanzung

Im westlichen Teilbereich sowie am südlichen Rand des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Auf der als Mähwiese zu pflegender Wiese wird das Pflanzgebot Obstbäume (pfg1) festgesetzt. Es sollen hochstämmige Obstbäume aus heimischen Sorten gepflanzt werden (StU 18/20). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

In der nordöstlichen Ecke des Plangebiets sind mehrere ältere Obstbäume vorhanden, die den Charakter einer Streuobstwiese haben. Die meisten dieser Bäume müssen der geplanten Bebauung weichen. Der Ausgleich findet in einer großzügigen Neuanlage einer Streuobstwiese auf der das Baugebiet im Westen und Süden geplanten umgebenden Ausgleichsfläche statt. Für diese Obstbäume wird ein Pflanzgebot (Pfg1) festgesetzt.

Die Pflanzungen sind entsprechend der Artenliste vorzunehmen (Stammumfang 18/20 cm). Sie sind dauernd zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch neue entsprechend der Artenliste zu ersetzen.

An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs, innerhalb der Ausgleichsfläche, wird eine Hecke aus einheimischen Heckenbäumen und Sträuchern angelegt. Pflanzqualität: Heckenbäume sind in der Pflanzqualität Heister 2 x verpflanzt, 100

– 150 cm zu verwenden, Sträucher in der Pflanzqualität Sträucher 2 x verpflanzt, 100 – 120 cm.

Die Hecke ist fachgerecht zu pflegen (abschnittsweise „Auf den Stock-Setzen“) und dauerhaft zu erhalten.

Die Funktionsfähigkeit als CEF-Maßnahme ist über ein Monitoring nachzuweisen. Dieses sollte den Funktionsnachweis sowie das Vorkommen der Goldammer umfassen.

Auf den Baugrundstücken muss ab allen angefangenen 250 qm Grundstücksfläche ein Baum entsprechend der Artenliste angepflanzt werden, der bei natürlichem Abgang durch eine Neupflanzung entsprechend der Artenliste wieder ersetzt werden muss (Stammumfang 18/20 cm).

Es soll darauf geachtet werden, dass ausschließlich heimische Gehölze verwendet werden. Das Pflanzgebot ist entsprechend der Artenliste umzusetzen.

Pflanzenliste 1: Bäume

Gebietsheimische, großkronige Laubbäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Buche	-	Fagus sylvatica
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra

Gebietsheimische, kleinkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002) :

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia

Obstbäume:

alle Sorten von hochstämmigen, ortstypischen Kern- und Steinobstbäumen, sowie Walnuss.

Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

11.5 Verkehrsgrünfläche

Im Norden, Westen und Südosten sind öffentliche begrünte Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsgrünflächen sind mit einheimischen Sträuchern, Stauden und Gräsern zu bepflanzen.

11.6 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Parkplatz- und Gebäudebeleuchtung) sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden, wie z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED.

12 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe. Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Abfallrohre, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe. Versorgungseinrichtungen, wie z. B. Kabelverteilerschränke für Strom, Übergabestationen für Gas usw. sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

13 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Einzelne Hochstämme sind zulässig soweit sie nicht sichtbehindernd sind.

14 Immissionsrichtwerte

Nach der TA Lärm (VwV zum BimSchG) gelten für ein **(WA) Allgemeines Wohngebiet** folgende Immissionsrichtwerte:

Tag (6.00 bis 22.00 Uhr)	55 dB (A)
Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr)	40 dB (A)

Die Einhaltung der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ angegebenen Orientierungswerte ist sicherzustellen.

Bei allgemeinen Wohngebieten von 55 dB tags und 40 dB nachts sollen bereits am Rand der Bauflächen oder der Flächen sonstiger Nutzung (z.B. Garten) eingehalten werden.

Der Nachweis über die Einhaltung der festgelegten Bauschalldämmmaße ist im Baugenehmigungs-, Vereinfachten oder Kenntnissgabeverfahren zu führen.

15 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz - weiß gestrichelt dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 2 ha 25 a 88 qm = 22588 qm.

Anerkannt:

Schömberg

den,.....

Gemeinde Schömberg

Matthias Leyn
Bürgermeister**Ausgefertigt:**

Schömberg

den,.....

Gemeinde Schömberg

Matthias Leyn
Bürgermeister**Aufgestellt:**

Altensteig

den 08.02.2022

Geoingenieurbüro

Dipl.-Ing. (FH) Walter Thal
Karlstraße 16
72213 Altensteig
Tel.- Nr. 07453/8380E-mail altensteig@geoingenieurbuero.com

Örtliche Bauvorschriften

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hausäcker – Erweiterung“ in Oberlengenhardt.

1 Allgemeine Angaben

- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.
- 1.2 Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Hausäcker - Erweiterung“ erlassen. (für bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

2 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung LBO in der Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

3 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

3.2 Dachform

Es sind Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig.

3.3 Dachneigung

Entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan.

3.4 Dachdeckung

Es sind nur blendungsfreie Materialien in gedeckten Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Für Wintergärten ist auch eine Glaseindeckung zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre, aus unbeschichteten Metallen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

3.5 Material- und Farbgebung

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material- und Farbgebung so zu wählen, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Grelle und fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig.

3.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind entsprechend der Satzung für Dachaufbauten der Gemeinde Schömberg vom 24.09.1992 zulässig.

4 Äußere Gestaltung der Garagen / Carports

4.1 Dachform

Satteldach oder extensiv begrüntes Flachdach.

Die Flachdächer der Garagen sollen bei einer Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern und Ähnlichem flächendeckend dauerhaft bepflanzt und dauerhaft zu erhalten werden. Empfohlen wird eine durchwurzelbare Schicht von 12 bis 20 cm.

4.2 Dachneigung

Entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan.

4.3 Dachdeckung

Wie Nr. 1.3

4.4 Material und Farbgebung

Wie Nr. 1.4

5 Nebenanlagen

Siehe Satzung der Gemeinde Schömberg über die Zulassung von Nebenanlagen vom 24.09.1992.

6 Grundstücksgestaltung

6.1 Freiflächen

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind im Hinblick auf Ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten.

6.2 Geländeabtrag und Geländeauffüllung

Die Geländeauffüllung muss sich auf das gesamte Grundstück beziehen. Die Auffüllung und Abgrabung kann bis zur Auffüllhöhe von 1,0 m grundsätzlich, in Teilbereichen (z. B. Abfahrten, Freisitz oder Terrassen) bis zu 1,5 m erfolgen. Die Anschlüsse an die Nachbargrundstücke sind anzupassen.

6.3 Zufahrten, Zugänge und KFZ- Stellplätze

Für die KFZ-Stellplätze vorgesehenen Flächen und ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen, wie z.B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag oder wassergebundener Decke.

Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen sind das Warten und Waschen von Fahrzeugen verboten.

6.4 Versickerung / Ableitung von Niederschlagswasser / Zisternen

Für die Aufnahme und Versickerung des Dachwassers wird empfohlen auf dem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit mindestens 5 m³ Speichervolumen zu erstellen.

Der Überlauf der Zisterne ist falls keine andere geeignete Möglichkeit besteht an das öffentliche Regenwasser / Abwassersystem anzuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten Metaldächern darf nicht ohne Vorbehandlung versickert werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

6.5 Stützmauern

Stützmauern sind entlang der Erschließungsstraße nicht zulässig. Im Übrigen sind Stützmauern bis max. 1,25 m Höhe zulässig. Sie dürfen nicht in Sichtbeton ausgeführt werden. Zulässig sind Stützmauern mit Sandsteinverblendungen bzw. standortgerechte Natursteinmauern.

7 Einfriedungen

Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m und lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zäune sind in die Pflanzungen zu integrieren. Nadelholzhecken sind unzulässig.

8 Außenantennen / Parabolspiegel

Je Hauptgebäude ist nur eine Außenantenne und ein Parabolspiegel zulässig.

9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 1qm zulässig. Sie sind nur am Gebäude und nicht auf dem Gebäude zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

10 Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen für Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig. Sie müssen erdverkabelt werden.

11 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt wer den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Dieses Bebauungsplans vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Anerkannt:

Schömburg

den,.....

Gemeinde Schömburg

Matthias Leyn
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Schömburg

den,.....

Gemeinde Schömburg

Matthias Leyn
Bürgermeister

Aufgestellt:

Altensteig

den 08.02.2022

Geoingenieurbüro

Dipl.-Ing. (FH) Walter Thal
Karlstraße 16
72213 Altensteig
Tel.- Nr. 07453/8380

E-mail altensteig@geoingenieurbuero.com

Außerhalb des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften werden folgende Hinweise vermittelt:

1 Altlasten

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich keine altlastenverdächtige Fläche, die sich im Gebiet des o. g. Bebauungsplanes befindet. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o. g. Abteilung erfolgen.

2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten.

Bei den Bauarbeiten im Gebiet ist der Oberboden nach DIN 18 915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten [29], [30]. Grundsätzlich wird, nach Herstellung der endgültigen Geländeoberfläche, ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial, vor allem von Oberboden angestrebt. Ist ein vollständiger Massenausgleich nicht möglich, sollte zumindest der anfallende Oberboden möglichst ortsnahe wiederverwendet werden.

3 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaikanlagen usw.) sollte geprüft werden. Dabei sollten hinsichtlich einer möglichen Eignung zur Erdwärmenutzung die Kenntnisse des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau einbezogen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen im vorliegenden Wasserschutzgebiet Zone III verboten sind. Erdwärmekollektoren sind genehmigungsfähig, können aber aufgrund des vorbeugenden Grundwasserschutzes untersagt bzw. mit erheblichen Einschränkungen verbunden sein. Es ist sinnvoll vorab beim Landratsamt Calw, Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz die Genehmigungsfähigkeit zu erfragen.

4 Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten, auffällige Bodenverfärbungen etc.) angeschnitten oder Funde (z. B. Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall etc.) gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5 **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird ist sichergestellt. Die vorgeschriebene Löschwassermenge und die Entfernung der Hydranten wird eingehalten. Die erforderlichen Maßnahmen werden bei der Erschließungsplanung vorgesehen.

6 **Immissionsrichtwerte**

Nach der TA Lärm (VwV zum BimSchG) gelten für ein

(WA) Allgemeines Wohngebiet folgende Immissionsrichtwerte:

Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB (A)

Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB (A)

7 **Aushubmaterial und Oberboden sowie Gründung**

Das anfallende Aushubmaterial sollte weitgehend auf dem Grundstück verbleiben. Der Oberboden ist im Bereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial zu lagern.

Bezüglich der Gründung von Bauwerken wird auf die Empfehlungen der Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros BGU vom 05.05.2021 verwiesen.

8 **Leitungsauskünfte**

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind vor Baubeginn bei den zuständigen Stellen (EnBW, Gasversorgung Pforzheim Land GmbH (GVP), Telekom, Unitymedia, Gemeindebauamt, usw. bzgl. Strom, Gas, Telefon, Datenleitung, Wasser, Abwasser, usw.) Leitungsauskünfte einzuholen.

Bezüglich vorhandener Leitungen oder Neuplanungen muss die örtliche Bauleitung unbedingt vor Baubeginn die zuständigen Sachbearbeiter der Leitungsträger kontaktieren.

9 **Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich in der Weiteren Schutzzone, Zone III, des mit Rechtsverordnung vom 20.03.2015 festgesetzten Wasserschutzgebiet für die Quellen im Lengenbachtal der Stadt Bad Liebenzell. Die Schutzbestimmungen und Verbote der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb des Weiteren Zustrombereichs, Zone B/1, des fachtechnisch abgegrenzten Quellenschutzgebietes für die Bad Liebenzeller Heilquellen.

Anerkannt:

Schömberg

den,.....

Gemeinde Schömberg

Matthias Leyn
Bürgermeister**Ausgefertigt:**

Schömberg

den,.....

Gemeinde Schömberg

Matthias Leyn
Bürgermeister**Aufgestellt:**

Altensteig

den 08.02.2022

Geoingenieurbüro

Dipl.-Ing. (FH) Walter Thal
Karlstraße 16
72213 Altensteig
Tel.- Nr. 07453/8380E-mail altensteig@geoingenieurbuero.com