Stadt Schopfheim

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Im unteren Dorf"

in Schopfheim, Gemarkung Fahrnau

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.05.1987 (GBl. S. 161).

2. §§ 2 bis 7 ff des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I. S. 926), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

3. §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I, S. 466).

4. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) (PlanZVo-90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

5. § 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984, S. 519) in der geänderten Fassung vom 17.12.1990 (GBl. S. 426).

B) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Bereich des einfachen, nicht qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 2 BauGB)

Für diejenigen Bereiche, für die keine Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB getroffen werden, wird nach § 30 Abs. 2 BauGB und § 6 BauNVO als Art der baulichen Nutzung "Mischgebiet (MI)" festgesetzt.

1.11 Im Mischgebiet wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß von den Anlagen § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.12 Für den Bereich der Mischgebietsflächen direkt entlang der Hauptstraße, wird die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften) zugelassen.

1.13 Nicht zugelassen werden im gesamten Mischgebiet Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.

1.14 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Ziffer 1 BauNVO sind zulässig.

1.2 Teilbereich des qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Es wird "Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.21 Von den Anlagen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Ziff. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO)

1.22 Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen.

1.23 Nicht zugelassen werden die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.

1.24 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

1.3 **Teilbereich des qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB**

Es wird "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt für den inneren Bereich zwischen Blasi-, Gerber-, Haupt- und Kirchstraße.

1.31 Zulässig sind nur Wohngebäude nach § 4 Abs.2 Ziff. 1 BauNVO.

Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

1.32 Nebenanlagen im Sinne des § 14 ABs. 1 BauNVO sind zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.2 **Allgemeines:**

2.3 Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgen durch Eintragen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.4 In Abweichung von § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die durch das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet werden.

2.5 Die zulässige Geschoßfläche kann um die Fläche der notwendigen Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO erhöht werden.

2.6 Der Ausbau von Dachgeschossen ist zulässig. Bezüglich der Anrechnung als Vollgeschoß gelten für alle Geschosse und auch für Untergeschosse die Bestimmungen der Landesbauordnung.

2.7 Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden wird, soweit als notwendig erachtet, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes fixiert.

3. **Bauweise**

3.1 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhausbebauung, bzw. als Hausgruppe festgesetzt.

3.2 Für Flst.Nr. 40/1 (Gasthaus Löwen) wurde eine abweichende Bauweise als Grenzbebauung festgesetzt, ebenso für Flst.Nr. 31.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die Festsetzungen von Baugrenzen erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

4.2 Es wurde in einem Fall (Flst.Nr. 31) eine Baulinie aufgrund einer erhaltenswerten Raumkante festgesetzt.

5. Grünplanung

5.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

5.2 Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Bäume sind zu pflanzen, pflegen und zu erhalten. Es standorttypische Bäume zu setzen. Bei Eingehen der Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Bei neu ausgewiesenen Bauflächen ist pro Bauplatz ein neuer Baum als einheimischer Obstbaum von mind. 12 cm Stammumfang zu pflanzen. Im Uferbereich des Gewerbekanales ist auf einer Breite von 4,00 m dafür Sorge zu tragen, daß nur standortgerechte Gehölze angepflanzt werden. Darüber hinaus sind in diesem Bereich Renaturierungsarbeiten zu berücksichtigen mit einem Mindestabstand vom Kanal von mind. 4,00 m. Es wird empfohlen, Garagenwände und Carports zu begrünen.

5.3 Empfehlungen

Bei der Gestaltung der Hof- und Gartenbereiche sowie der Stellplätze ist der Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten. Eine Kombination verschiedener versickerungsfähiger Materialien (offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine etc.) ist einem einheitlichen versiegelten Belag aus gestalterischen und ökologischen Gründen vorzuziehen. Es wird im weiteren empfohlen, Garagen und Hauswände zu begrünen.

6.0 Öffentliche Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 5 BauGB ausgewiesen. Neben den öffentlichen Fahr- und Gehflächen werden verkehrsberuhigte Bereiche als Mischflächen nach § 42 Abs. 4 a StVO festgesetzt.

7.0 Gemeinbedarfsflächen

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 5 BauGB erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

7.1 Im Bereich der Evangelischen Kirche wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser können die Erweiterungsabsichten der Kirche frei realisiert werden. Baufenster werden keine festgesetzt. Die gesetzlichen Vorschriften des BauGB, BauNVO und der LBO sind zu beachten.

7.2 Im Bereich "Altes Rathaus" wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Zusätzlich wird eine Parkierung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB eingetragen, für die eine freie Parkierung ohne Einzelmarkierungen vorgesehen ist. Die Durchfahrt zur Hauptstraße bleibt bestehen.

7.3 Für St. Agathe wird die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche etwas gegenüber dem vorhandenen Bestand verkleinert, um an der Hauptstraße zusätzliche Schrägparkierung zu ermöglichen. Der Fußweg wird dabei verlegt.

8. Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind nach § 9 Abs. 1 Ziff. 11 und 22 BauGB im zeichnerischen Teil eingetragen. Sie sind dort, wo keine Eintragungen vorgenommen werden auch außerhalb der Baufenster als Grenzgarage nach Maßgabe der LBO zulässig.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Geh- Fahr- und Leitungsrechte eingetragen. Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes im Südosten werden die Wohnbauflächen im Innenbereich erschließungsmäßig über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Im südwestlichen Bereich (Flst.Nr. 38) wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

C) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

1. Gebäudestellung und Gestaltung der Bauten

1.1 Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen ist darauf zu achten, daß das Ortsbild gewahrt wird sowie der dorftypischen Charakteristik entsprochen wird. Insbesondere für Maßstäblichkeit, Proportion und Gliederung muß in diesem Sinne Sorge getragen werden. Dies gilt vor allem für den alten Ortskern sowie alle sonstigen gut einsehbaren exponiert liegenden Bereiche.

1.2 Die zulässigen Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Im alten Ortskern und den gut einsehbaren an den Fahrstraßen gelegenen Bereichen sind Flachdächer bei Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen nicht zulässig.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet darf die Höhe der Gebäude von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) betragen:

- bei eingeschossiger Bauweise höchstens 4,00 m
- bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 6,50 m

1.4 Dachaufbauten sind bis max. ein Drittel der gesamten Gebäudelänge zulässig. Dacheinschnitte sind im Bereich des alten Ortskernes nicht zulässig. Liegende Dachflächenfenster sind zu vermeiden.

1.5 Fenster sind nach Möglichkeit im Hochformat bzw. mit hochformatiger Teilung auszuführen.

1.6 Verkleidungen aus Kunststoff- oder Faserzementplatten sind nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

Sämtliche Garagen oder Stellplätze sind entsprechend den Bedingungen des § 39 LBO und der jeweiligen Richtlinien zu planen. Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind, soweit als notwendig erachtet, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen. Die Garagen sind entweder in das Hauptgebäude zu integrieren, bzw. auf das Hauptgebäude gestalterisch abzustimmen.

Garagen aus Blech, Faserzement oder ähnlichen Materialien sind nicht zulässig. Flachdächer bei Garagen sind nur zulässig, wenn sie als Gründach ausgeführt werden.

Für die Garagen mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m auf dem privaten Grundstück anzulegen. Dies gilt nicht für die überdachten Stellplätze oder Garagen mit ferngesteuerten Toren.

3. **Einfriedigungen und Bewuchs**

Einfriedigungen jeglicher Art zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Lockere Abgrenzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubhecken, Sträuchern und Gehölzen sind zaunartigen Abgrenzungen vorzuziehen. Zäune oder Mauern dürfen 1 m nicht überschreiten. Ausgeschlossen sind Nadelgehölze, insbesondere Tujahecken, Lebensbäume und Blautannen.

4. **Dorfgerechte Gestaltung**

Für die im zeichnerischen Teil als dorfgerecht zu gestaltend bezeichneten Flächen sind Natur- bzw. Betonpflastersteine in Anpassung an die Gestaltung der öffentlichen Flächen zu verwenden.

5. **Grundstücke**

Bei Veränderungen der Grundstücksoberfläche sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sorgfältig zu berücksichtigen. Diese sind im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden prüffähigen Unterlagen zu belegen.

D) Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

1. **Genehmigungspflicht**

Außer den in § 51 LBO genehmigungspflichtigen Vorhaben sind weiter genehmigungspflichtig:

1.1 Werbeanlagen jeglicher Art

1.2 Automaten

2. **Zuwiderhandlung**

Zuwiderhandlungen gegen diese Bauvorschriften können nach § 74 LBO Baden-Württemberg mit entsprechenden Geldbußen geahndet werden.

3. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen von Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 Abs. 1 BauGB, für Befreiungen § 31 Abs. 2 BauGB.

4.0 Weitere nachrichtlich übernommene Festsetzungen

4.1 Bauliche Maßnahmen in Gewässernähe sind nach § 76 WG Baden-Württemberg genehmigungspflichtig. Laut Wasserbaumerkblatt ist ein 4,0 m breiter Gewässerrandstreifen im Bereich des Gewerbekanals von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Ersatzbaumaßnahmen von bestehenden Gebäuden.

Ansonsten sind bei der Ver- und Entsorgung der Grundstücke die entsprechenden Vorschriften und Richtlinien der Wasserwirtschaftsbehörde zu beachten. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B.

Die Merkblätter der Wasserwirtschaftsverwaltung bezüglich Grundwasseranreicherung und -ableitung sowie Abfallwirtschaft sowie die Hinweise und Vorschriften der unteren Bodenschutzbehörde bezügl. des Bodenschutzes sind zu beachten.

4.2 Bei Bodenfunden ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Bei den im Bebauungsplan eingetragenen Baudenkmalen sind bei Veränderungen die Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Schopfheim, den 29.08.1994
Stadtverwaltung

STADT 10 SCHOPFHEIM

Fleck, Bürgermeister

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 13. Okt. 94
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

LANDRATSAMT LÖRRACH

In Kraft getreten am 25. Okt. 94
Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

LANDRATSAMT LÖRRACH

Stadt Schopfheim

Stadtteil Fahrnau

Bebauungsplan "Im unteren Dorf"

Übersichtsplan M. 1:5000

