

**Gemeinde Schopfloch
Landkreis Freudenstadt**

Satzung

**der Gemeinde Schopfloch über die 2. Änderung
a) des Bebauungsplans
b) der örtlichen Bauvorschriften
„Hinterhofen“ in Schopfloch im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Der Gemeinderat Schopfloch hat am 02.08.2006 in öffentlicher Sitzung die **2. Änderung** des Bebauungsplans „**Hinterhofen**“, Schopfloch und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Änderung im vereinfachten Verfahren) als Satzung beschlossen.

Gesetzliche Grundlagen dafür sind § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 14.12.2004 (Gbl. S. 895) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 18.05.2006 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

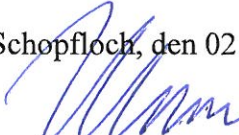
- 1a) dem Übersichtslageplan vom 18.05.2006, Maßstab 1:2500
- b) dem Lageplan vom 18.05.2006, Maßstab 1:500
2. den örtlichen Bauvorschriften vom 02.08.2006

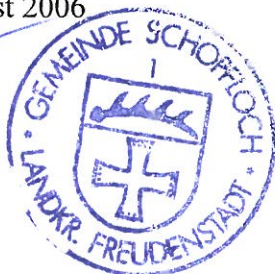
Beigefügt ist die Begründung vom 02.08.2006.

**§ 3
Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Absatz 3 BauGB).

Schopfloch, den 02. August 2006


Klaas Klaassen
Bürgermeister



Gemeinde Schopfloch

Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Hinterhofen – 2. Änderung“

Inhaltsverzeichnis

Übersichtsplan	Plan Nr. 1536-50 vom 18.05.2006	M. 1: 2500
Lageplan	Plan Nr. 1536-51 vom 18.05.2006	M. 1 : 500

Teil I:	Begründung
Teil II:	nicht beigefügt, da keine Änderung
Teil III:	nicht beigefügt, da keine Änderung
Teil IV:	Örtliche Bauvorschriften, nur Änderung
Teil V:	nicht beigefügt, da keine Änderung

Teil I

Gemeinde Schopfloch

Landkreis Freudenstadt

Begründung

zum

Bebauungsplan „Hinterhofen - 2. Änderung“

I. Begründung

1. Erfordernis, Ziele und Zweck der Planung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Hinterhofen II und der Umlegung für die Bebauungspläne Hinterhofen und Hinterhofen II wurden Gespräche mit den Eigentümern, denen Grundstücke zugeteilt werden, geführt. Es wurde deutlich, dass der Wunsch nach moderneren Dachformen vorhanden ist. Vorgespräche mit potentiellen Bauinteressenten ergab ebenfalls die Notwendigkeit die Festsetzung bzgl. Dachformen zu lockern.

Bei den Gesprächen wurde auch deutlich, dass man sich im südlichen Teil des Baugebiets einen Bereich wünscht, der der Kommunikation und dem Spielen dienen soll.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Die Änderung des Bebauungsplanes greift nicht in diese Festsetzung ein.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es den rechtsverbindlichen Bebauungspläne Hinterhofen, der im nördlichen Teil durch den Bebauungsplan Hinterhofen II geändert wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hinterhofen – 2. Änderung deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hinterhofen, soweit er nicht durch den Bebauungsplan Hinterhofen II geändert wurde.

4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,21 ha. Er erstreckt sich östlich der Bebauung längs der Schlossbergstrasse, nördlich der Landesstraße L 398 und westlich des Feldweges Flst. 740.

Folgende Flurstücke sind betroffen:

- vollständig 740/2, 740/3, 740/4, 740/5, 740/6
- ebenfalls vollständig 741/1, 741/3, 741/4, 741/5,
- ebenfalls vollständig 743, 744/1 und 744/2, 745, 746
- ebenfalls vollständig 747, 748/1 und 749/1,
- teilweise 750

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke können dem Übersichtsplan entnommen werden.

5. Umweltbericht, Umweltverträglichkeit, Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Das Vorhaben unterliegt nicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Gemäß § 1a BauGB und § 21 BNatSchG sind die Belange von Natur und Landschaft bei der Ausweisung von Entwicklungsflächen zu überprüfen und zu bewerten.

Durch die Änderungen ergeben sich geringe zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB. Eine Eingriffs/Ausgleichsbewertung gem. § 1a BauGB ist nicht erforderlich.

Schützenswerte Biotop befinden sich im Plangebiet nicht.

Auf eine landschaftsplanerische Untersuchung und einen Umweltbericht wird verzichtet.

6. Gegenstand der Planänderung

Die Öffentlichkeit soll nur Anregungen zu den Änderungen vorbringen.

Die 2. Änderung umfasst folgende Änderungen bzw. Ergänzungen des zeichnerischen Teiles bzw. des Textteiles:

6.1 Ergänzung des zeichnerischen Teiles

Auf der öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebiets im Bereich der Einmündung der Straße A und B wird das Symbol für den Spielplatz eingetragen. Die vorhandene grünordnerische Festsetzung A4 bleibt erhalten.

Begründung: Es ist der Wunsch nach einem kleinen Spielplatz vorhanden. Für die Gemeinde bietet es sich an, die Nutzung der o.g. Grünfläche entsprechend zu erweitern. Die Ausgestaltung eines Spielplatzes soll im wesentlichen aus zwei Sitzbänken und kleinen Spielgeräten in geringem Umfange erfolgen. Die Festsetzung A4 (Drei mittel- bis großkronigen Laub- oder Obstbaum-Hochstämmen, dichte Gebüschgruppe auf der verbleibenden Fläche) wird nur ein geringem Umfange beeinträchtigt. Die Größe der dichten Hecke reduziert sich etwas.

6.2 Änderung der örtlichen Bauvorschriften Punkt 2 „Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten“

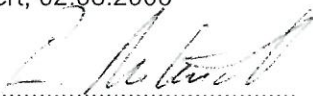
Punkt 2 wurde geändert bzw. ergänzt. Es sollen künftig Dachformen zugelassen werden, die vom reinen Satteldach abweichen. Der Absatz bzgl. der zu verwendeten Materialien wurde auf die Dachdeckung inkl. Dachaufbauten reduziert. Das Material für Dachrinnen, Fallrohre usw. wird nicht mehr festgesetzt.

Begründung: In einem ländlich geprägten Gebiet ist das Satteldach in der Regel die Norm. Da sich aber die Bauherren zunehmend für abweichende Dachformen aussprechen, erweitert die Gemeinde die Festsetzungen. Bei alternativen Dachformen könnte auch eine bessere Ausnutzung der Solarenergie möglich sein.

Im Baugebiet ist das Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen. Um die Belastung des Bodens mit Schwermetallen auf ein Minimum zu reduzieren, ist das Material für die Dachdeckung und Dachaufbauten eingeschränkt. Für kleinere Teile, wird die Materialauswahl nicht eingeschränkt, da es insbesondere für Dachrinnen, Fallrohre usw. derzeit noch keine wirtschaftlichen Alternativen gibt.

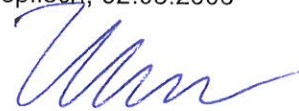
KIRN INGENIEURE
Dornstetten, 18.05.2006
Geändert, 02.08.2006

i.A.



Rainer Autenrieth

Gemeinde Schopfloch
Schopfloch, 02.08.2006

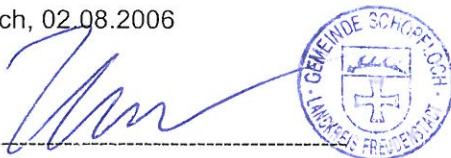


Klassen, Bürgermeister



Ausgefertigt

Schopfloch, 02.08.2006



Klassen, Bürgermeister



Gemeinde Schopfloch
Landkreis Freudenstadt

Änderung der örtlichen Bauvorschriften
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Hinterhofen, 2. Änderung“ (§ 74 LBO)

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der jeweils zuletzt geänderten Fassung.

Dieser Bebauungsplan ändert an den örtlichen Bauvorschriften nur:

2. Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung bei Hauptgebäuden:

Für Hauptgebäude ist/sind folgende Dachformen und Dachneigungen festgesetzt:

- Satteldächer 27° - 45°
- Walmdächer 27° - 45°
- Pultdächer 15° bis 25°
- Versetzte Pultdächer 20° - 45° (max. Dachflächenversatz 1,70 m) OK-Dachhaut – OK Dachhaut
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 14 ° sind zulässig

Dachform und Dachneigung bei Nebengebäuden

Für Garagen und Carports sind Dachform und Dachneigung freibleibend

Dachmaterial und -farbe:

Metalleindeckungen sind unzulässig. Die Farbe der Dacheindeckung wird nicht festgesetzt.

Belichtung des Dachraumes:

Zur Belichtung des Dachraumes sind Dachflächenfenster, Gaupen, Dacheinschnitte (Negativgaupen) und untergeordnete Wiederkehren zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

Dachgauben und Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff und Verhältnis der Bauteile übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Bei Dachgauben und Dachaufbauten sind Metalleindeckungen zugelassen, mit unten genannten Einschränkungen.

Dachgauben, Dachaufbauten, Querhäuser und Überdachungen von Dachterrassen sind mit einer Dachneigung von 18° bis 45° zulässig.

Um die Dominanz des Hauptdaches nicht zu beeinträchtigen, darf die gesamte Länge aller Gauben max. 2/3 der Länge der jeweiligen Hauptdachseiten nicht überschreiten.

Mit den Gauben ist ein Abstand von 1,50 m zum Ortgang einzuhalten. Gemessen wird dies von der Außenkante Dach

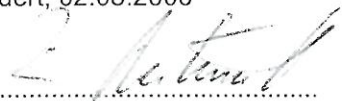
Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

Die Zulässigkeit von Grasdächern wird im Einzelfall beurteilt.

Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen und Dachaufbauten aus Material zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden. Nicht zulässig sind danach z.B. Dacheindeckungen und Dachaufbauten aus Kupfer, Zink und Blei (sofern nicht witterungsbeständig geschützt), ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesen Materialien.


KIRN INGENIEURE
Dornstetten, 18.05.2006
Geändert, 02.08.2006

i.A.



Rainer Autenrieth

Gemeinde Schopfloch
Schopfloch, 02.08.2006



Klaassen, Bürgermeister

Ausgefertigt

Schopfloch, 02.08.2006



Klaassen, Bürgermeister



Amt für Ordnung, Bau und Umwelt
Marianne Blum
Zimmer 248
Herrenfelder Str. 14, Freudenstadt
Tel. 07441 920-5040
Fax 07441 920-5099
blum@landkreis-freudenstadt.de

FOTOKOPIE

Landratsamt, Postfach 6 20, 72236 Freudenstadt

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten
Verbandsbauamt
Hauptstraße 18
72280 Dornstetten

Gemeindeverw. verb. 72280 Dornstetten					b.R.
eing.: 31. Okt. 2006					b.VA
ges.:					WV
					z.d.A.
Kopie an BMA	Do.	Gt.	Wa.	Sch.	
VBM			z.K.	z.Stn.	

Postanschrift:
Postfach 620, 72236 Freudenstadt
Tel. 07441 920-0
Fax 07441 920-999900
post@landkreis-freudenstadt.de
www.landkreis-freudenstadt.de

Öffnungszeiten:
Di. u. Do. 08:00 – 12:00 Uhr
Do. nachm. 14:00 – 17:30 Uhr
Freitag 08:00 – 12:30 Uhr

Der Gemeinde *Schopfloch* mit der
Bitte um Kenntnisnahme.

Dornstetten, den *31.10.06*

Bebauungsplan "Hinterhofen - 2. Änderung" in Schopfloch mit örtlichen Bauvorschriften

- Anzeige gemäß § 4 GemO

23. Oktober 2006

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
28. September 2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
50.11/621.41/P2006032

gegen die vom Gemeinderat der Gemeinde Schopfloch am 2. August 2006 beschlossene Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans "Hinterhofen" in Schopfloch sowie der örtlichen Bauvorschriften bestehen seitens des Landratsamtes nach durchgeführter Prüfung gem. § 4 Abs. 3 GemO

keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Blum