

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Eichbühl, 9. Änderung“ in Schömberg

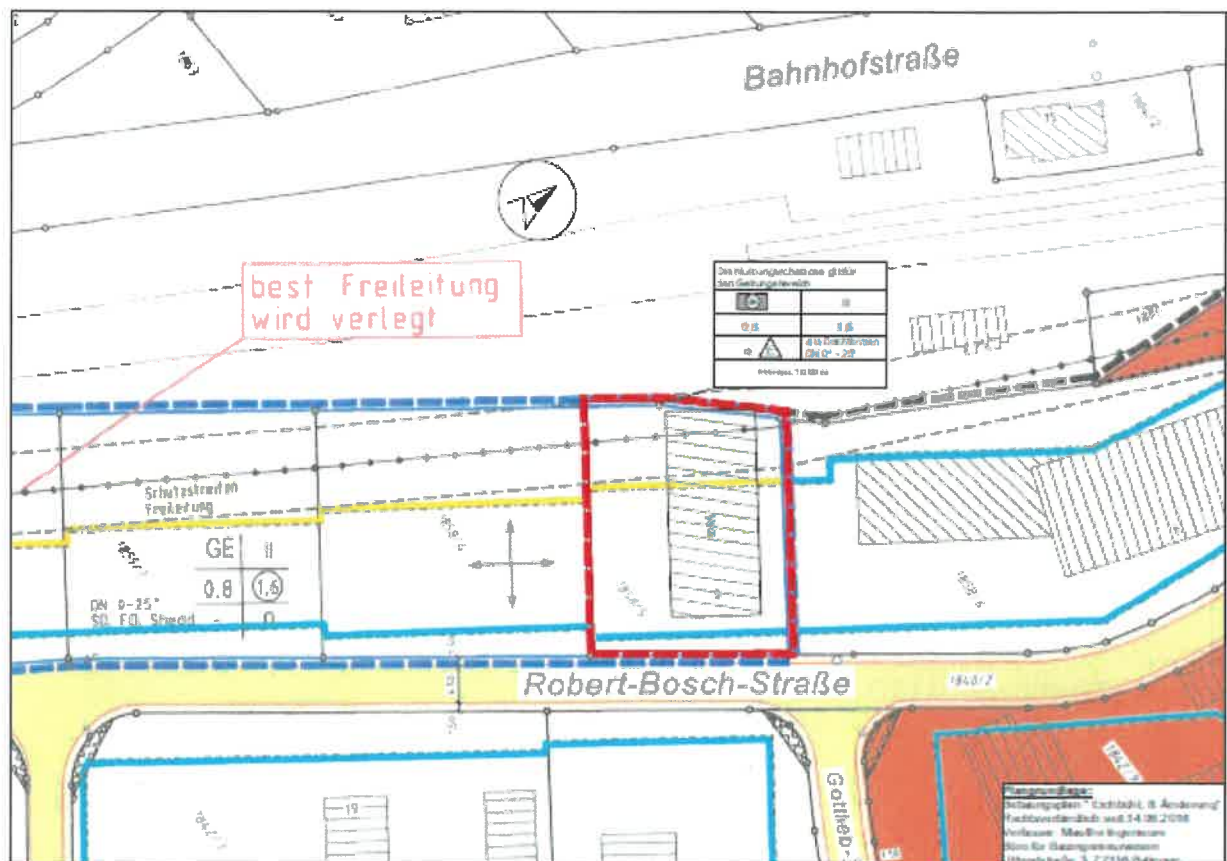
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schömberg hat am 23.03.2022 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen, den **Bebauungsplan „Eichbühl, 9. Änderung“** mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück Robert-Bosch-Str. 8, Flst. 1858/5. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der nachfolgende Plan vom 08.03.2022 maßgebend:



Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem vom Bebauungsplan betroffenen Grundstück ist bisher nur Satteldach, Flachdach und Sheddach mit einer Dachneigung von 0° bis 25 ° zulässig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Eichbühl, 9. Änderung“ sollen künftig alle Dachformen zulässig sein. Es wird außerdem eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

Öffentliche Auslegung nach § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat hat am 23.03.2022 zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung auch den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 13 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird mit Begründung vom **11.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022** bei der Stadt Schömberg, Alte Hauptstraße 7, 72355 Schömberg, Zimmer 32 (Bauverwaltungsamt) und im Bürgerbüro, Alte Hauptstraße 5, zur Einsicht für jedermann öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist besteht auch die Möglichkeit, Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Diese öffentliche Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung sind auch auf der Homepage der Stadt Schömberg www.stadt-schoemberg.de unter dem Pfad <https://www.stadt-schoemberg.de/politik-verwaltung/rathaus/bebauungsplaene/> abrufbar.

Folgende umweltbezogenen Informationen sind während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes verfügbar:

- Begründung zum Bebauungsplan vom 08.03.2022
Die Begründung zum Bebauungsplan enthält Hinweise zu den Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht keine Nutzungsänderungen vor. Es werden lediglich geringfügige Änderungen in Bezug auf die Dachformen sowie die Gebäudehöhe vorgenommen. Somit sind über das derzeit schon zulässige Maß keine relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Schömberg, den 31.03.2022
gez. Sprenger
Bürgermeister



Stadt Schömberg
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Eichbühl, 9. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO BW	4
5	Begründung zur Änderung des Bebauungsplans.....	6
5.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	7
5.2	Ziele und Zwecke der Planänderung.....	7
5.3	Begründung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
5.4	Begründung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften	9
5.5	Bebauungsplanverfahren	9
5.6	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.....	10

Planungsstand: Entwurf

zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung: 08. März 2022

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Stadt Schömberg, den

Karl-Josef Sprenger
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Schömberg übereinstimmen.

Stadt Schömberg, den

Karl-Josef Sprenger
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634), als zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

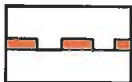
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Der von der Änderung betroffene Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden um die nachfolgend dargestellten Inhalte geändert bzw. ergänzt. Nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

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

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossrohfußbodens (EFH - Höhe ü. NN) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion. Der Erdgeschossrohfußboden darf maximal 0,50 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche.



Stadt Schömburg
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Eichbühl, 9. Änderung“

4 Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf

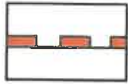
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung: 08. März 2022

FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Der von der Änderung betroffene Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden um die nachfolgend dargestellten Inhalte geändert bzw. ergänzt. Nicht aufgeführte Bauvorschriften bleiben von der Änderung unberührt.

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

1.2 Dächer, Dachformen- und Dachneigungen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Im Plangebiet sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zugelassen.

1.3 Dacheindeckung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen. Unter dachparallelen Solarmodulen, die ca. ¼ der Dachfläche bedecken, kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

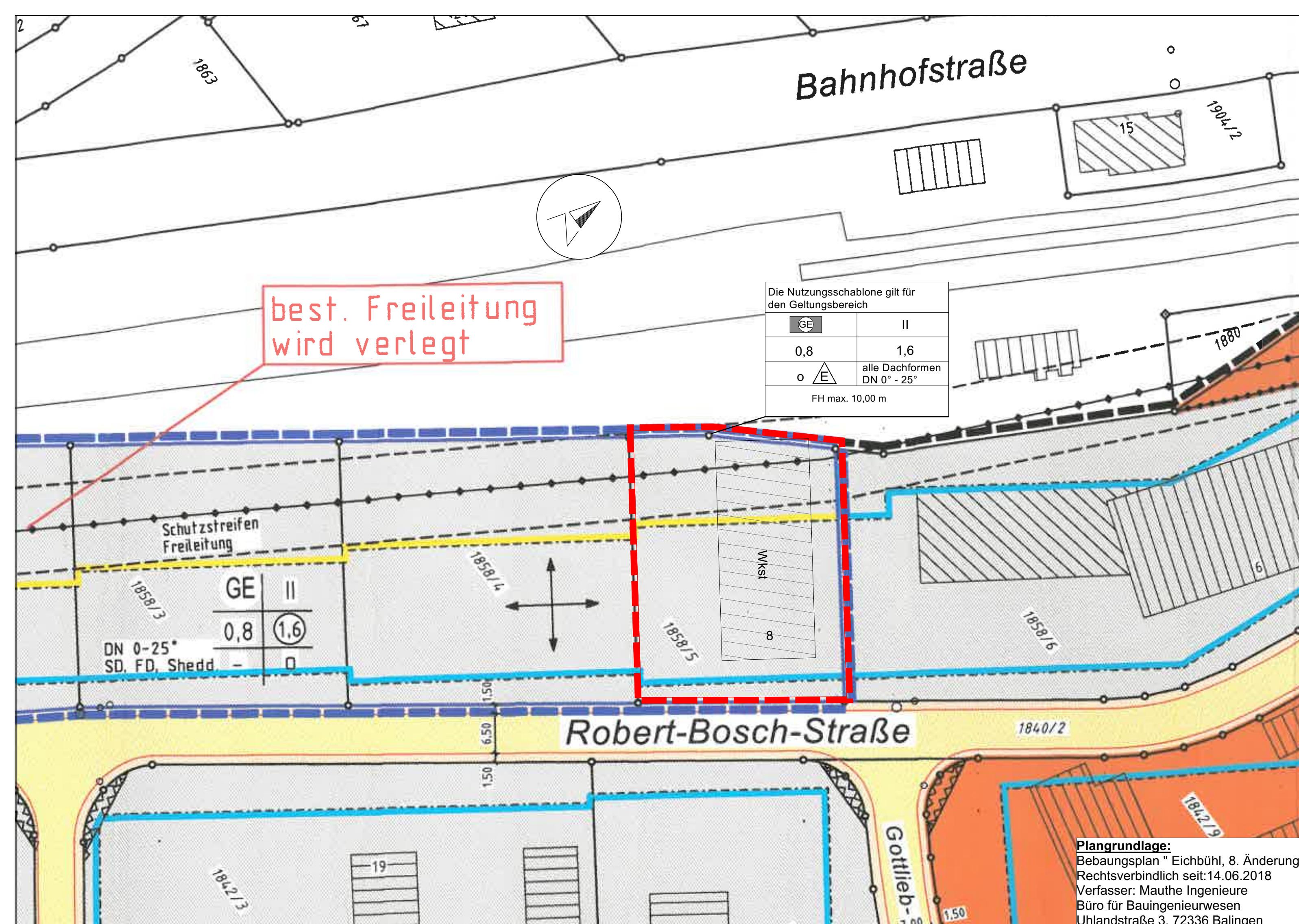
Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien und von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Stadt Schömberg, den

Karl-Josef Sprenger
Bürgermeister



Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse

0,8 Grundflächenzahl

(1,6) Geschossflächenzahl

DN 0 - 25° Dachneigung

SD, FD, Sheddach Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0 offene Bauweise

Baugrenze

entfallende Baugrenze

Grundstücksgrenzen

986/3 Flurstücksnummern

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Sicherheitsstreifen

Fahrbahn

Gehweg

Versorgungsleitungen

Leitungsrecht

Elektrische Freileitung mit Schutzstreifen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Herausfallende Grenze d. räuml. Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Firstrichtung

Plangrundlage:
 Bebauungsplan "Eichbühl, 8. Änderung"
 Rechtsverbindlich seit: 14.06.2018
 Verfasser: Mauthe Ingenieure
 Büro für Bauingenieurwesen
 Uhlandstraße 3, 72336 Balingen

Stadt Schömberg Bebauungsplan "Eichbühl, 9. Änderung"

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 16-20 BauNVO)

FH maximale zulässige Firsthöhe

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurstücke (ALKIS)

Gebäude im Bestand (ALKIS)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung
zulässige Firsthöhe	

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	am
Billigung des Bebauungsplansentwurfs und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)	am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)	am
Stadt Schömberg, den	Karl-Josef Sprenger Bürgermeister
Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am
Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Schömberg übereinstimmen.	
Stadt Schömberg, den	Karl-Josef Sprenger Bürgermeister

Auftraggeber:

Stadt Schömberg

Planersteller:

FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG GMBH

Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen Tel: 07433 / 930363 Fax: 07433 / 930364
 E-Mail: info@grossmann-umweltplanung.de

Projekt:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

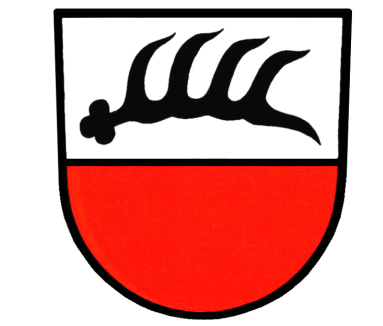
"Eichbühl, 9. Änderung"

Plan:

Lageplan - Entwurf

Maßstab: 1: 500 **Stand: 08. März 2022**

Landkreis:	Gemarkung:
Zollernalbkreis	Schömberg
Grundlage:	Gefertigt:
ALKIS	Kamh
	Geprüft:
	Laubenstein





Stadt Schömburg
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Eichbühl, 9. Änderung“

5 Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

Planungsstand: Entwurf

zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung: 08. März 2022

FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

5.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das ca. 0,14 ha große Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von der Stadt Schömburg auf einer Höhe von ungefähr 684 m ü. NN und umfasst vollständig das bebaute Flurstück Nr. 1858/5.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans entnommen werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.



Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes (rote Umrandung), unmaßstäblich

5.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Stadt Schömburg hat mit der Aufstellung des zwischenzeitlich mehrfach geänderten Bebauungsplans „Eichbühl“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gewerbe- und Mischgebiete sowie Sonderbauflächen in den letzten Jahren geschaffen.

Stand heute befindet sich das bebaute Grundstück 1858/5 mit seinem bestehenden Gebäude (Nr. 8), deren Dachform Pultdach ist, innerhalb des seit 14.06.2018 rechtskräftigen Bebauungsplans „Eichbühl, 8. Änderung“. In dem rechtskräftigen B-Plan sind nur Sattel-, Flach- und Sheddächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig- Abb. 2.

Um die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes zu gewährleisten, sind Änderungen im Bebauungsplan erforderlich.

Zur Verwirklichung des Vorhabens müssen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen teilweise geändert werden.

Die Änderungen beziehen sich auf die Zulässigkeit von allen Dachformen. Die maximale Gebäudehöhe blieb dabei unverändert.

Die Begründung hierzu kann den nachfolgenden Kapiteln entnommen werden. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

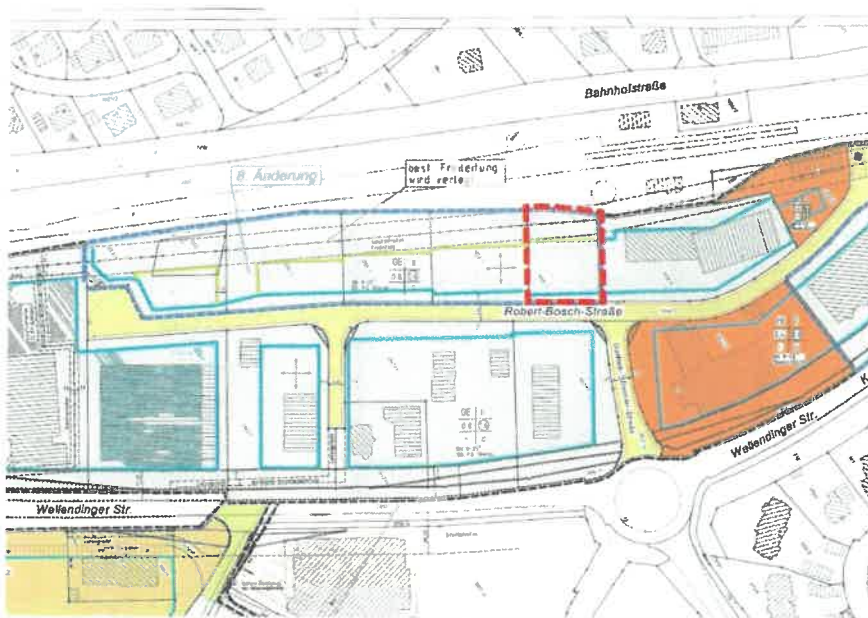


Abbildung 2: Abgrenzung der seit 14.06.2018 rechtskräftigen B-Planänderung „Eichbühl, 8. Änderung“ (blaue Balkenlinie) und der Geltungsbereich zur B-Planänderung „Eichbühl, 9. Änderung“ (rote Balkenlinie), unmaßstäblich

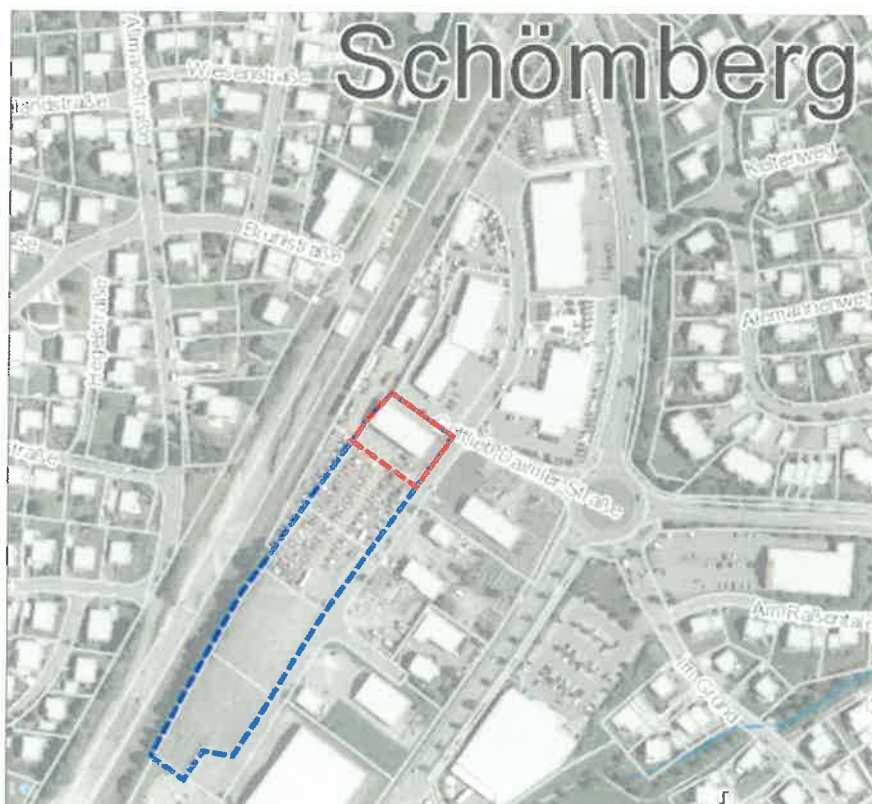


Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eichbühl, 9. Änderung“ (rote Balkenlinie) und Abgrenzung der seit 14.06.2018 rechtskräftigen B-Planänderung „Eichbühl, 8. Änderung“ (blaue Balkenlinie), unmaßstäblich

5.3 Begründung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.3.1 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Der seit 14. 06.2018 rechtskräftige Bebauungsplan „Eichbühl, 8. Änderung“ legt eine maximale Firsthöhe von 10 m fest.

5.4 Begründung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

5.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachformen und Dachneigungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan legt für Sattel-, Flach- und Sheddächer als zulässige Dachneigung 0° bis 25° fest. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes werden im Plangebiet alle Dachformen bei gleichbleibender Dachneigung zugelassen, um das bestehende Gebäude im Planbereich bauplanungsrechtlich zu sichern.

Dacheindeckung

Die Verpflichtung eine Begrünung von Dachflächen für Dächer bis zu 5° auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden. Dennoch soll die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden, weshalb bei der Errichtung von Solaranlagen in dachparalleler Ausführung auf ca. ¾ der Dachfläche, auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann.

5.5 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (vgl. Erläuterungen zur Auswirkung der Planung in Kapitel 5.7).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im vereinfachten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

5.6 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die Entsprechend dem vorangegangenen Punkt 6.5 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens, wird der vorliegende Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Hieraus ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB (Überwachung) keine Anwendung.

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht keine Nutzungsänderungen vor. Es werden lediglich geringfügige Änderungen in Bezug auf die Dachformen, sowie die Gebäudehöhe vorgenommen.

Somit sind über das derzeit schon zulässige Maß keine relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung zu erwarten. Gemäß § 1a, Abs. 3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Stadt Schömberg, den

Karl-Josef Sprenger
Bürgermeister