



# STADT SCHÖMBERG

## BEBAUUNGSPLAN „Birkenweg“ in Schörzingen

---

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### VORENTWURF

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 22.07.2015

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: bis

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: mit Schreiben vom

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB: mit Schreiben vom

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem  
Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden  
Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Schömburg, den .....

.....  
Karl-Josef Sprenger (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

---

Plandatum: 11.08.2017



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Birkenweg“ in Schörzingen (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<div style="background-color: #d4c08e; padding: 5px; text-align: center; width: 40px; margin: 0 auto;">MI</div>	<p><b>Mischgebiet (MI)</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude,</li> <li>(2) Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>(3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>(4) sonstige Gewerbebetriebe.</li> </ol> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen <u>nicht</u> zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>(6) Gartenbaubetriebe,</li> <li>(7) Tankstellen,</li> <li>(8) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.</li> </ol> <p>Die in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
<div style="background-color: #a6b8c0; padding: 5px; text-align: center; width: 40px; margin: 0 auto;">GE</div>	<p><b>Gewerbegebiet (GE)</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Gewerbebetriebe aller Art; Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> </ol>

	<p>(2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzung <u>nicht</u> zulässig:</p> <p>(3) Tankstellen,</p> <p>(4) Anlagen für sportliche Zwecke,</p> <p>Die nach § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
<b>GEE</b>	<p><b>Gewerbegebiet (GEE)</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Zulässig sind:</p> <p>(1) Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören; Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</p> <p>(2) Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzung <u>nicht</u> zulässig:</p> <p>(3) Tankstellen,</p> <p>(4) Anlagen für sportliche Zwecke.</p> <p>Die nach § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

<b>z.B. 0,8</b>	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Nutzungsschablone</p>
<b>II</b>	<p><b>Zahl der Vollgeschosse</b> Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlagen</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die BH wird im weiteren Verfahren festgesetzt.</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen</p>

	<p>Gebäudehöhen (GH max.) festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <p>Die Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten (Aufzugsschächte, Kühlaggregate, Lüftungsanlagen, etc.) und für Anlagen zur Energiegewinnung um 2,50 m überschritten werden. In der Fläche dürfen technische Aufbauten, die die maximale Gebäudehöhe überschreiten, maximal 20% der Dachfläche einnehmen.</p>
--	---


### 3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>O</b>	<p><b>Offene Bauweise</b></p> <p>Es gilt die offene Bauweise.</p>
<b>a</b>	<p><b>Abweichende Bauweise</b></p> <p>Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.</p>


### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b></p> <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	--


### 5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p><b>Hauptgebäuerichtung</b></p> <p>Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Hauptgebäuerichtungen festgesetzt.</p>
---	---



### 6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind die gekennzeichneten Flächen von der Bebauung freizuhalten. Auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie Hochbauten, Stellplätze und Garagen, sonstige Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen und Werbeanlagen (gem. § 16 LBO) sind nicht zulässig.</p>
---	--


**7. Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Verkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p><b>Zu- und Abfahrtsverbot</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.</p>



**8. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr.12 und Abs. 6 BauGB)

	<p><b>Zweckbestimmung: Elektrizität</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für Elektrizität.</p>
---	--

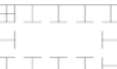
**9. Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p><b>Öffentliche Grünflächen</b> (Zweckbestimmung Abstandsgrün) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen sind entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichts anzulegen und zu gestalten.</p>
	<p><b>Öffentliche Grünflächen</b> (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung</p>

**10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

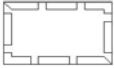
(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p><b>Gewässerrandstreifen – nachrichtliche Kennzeichnung</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der nachrichtlich gekennzeichneten Flächen befindet sich ein Gewässerrandstreifen gem. § 29 Wassergesetz (WG).</p> <p>Auf die Bestimmungen des § 29 Abs. 2 WG</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bäume und Sträucher sind zu erhalten (Ausnahme bei Maßnahmen der Gewässerunterhaltung und des Hochwasserschutzes),</li> <li>sowie die Verbote des § 29 Abs. 2 WG</li> <li>- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind</li> </ul>
---	---

	verboten, - die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ist verboten, wird verwiesen.
--	--

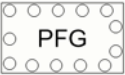

## 11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>GFL = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 1569 zugunsten des Flurstückes 1581/1. Die genaue Lage ist im zeichnerischen Teil eingetragen.</p> <p>LR = Leitungsrecht zugunsten der Stadt zur Führung eines Regenwasserkanals oder Grabens.</p> <p>Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.</p> <p>Die Flächen sind für Unterhaltszwecke von Baum- und Gehölzbewuchs freizuhalten.</p>
---	--

## 12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p><b>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG), Gebietseingrünung</b>          Siehe Plandarstellung</p> <p>Zur Ausbildung des westlichen Ortsrandes ist in der gekennzeichneten Fläche die Pflanzung und Entwicklung von Gehölzgruppen vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Die Flächen sind entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichts anzulegen und zu gestalten. Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen.</p> <p>Auf der Fläche befindet sich die Retentionsfläche für die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers der angrenzenden Grundstücke.</p>
	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b>          Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume (siehe Pflanzliste Straßenbäume) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Von den dargestellten Standorten kann, parallel zur Straßenfläche, abgewichen werden.</p>
	<p><b>Pflanzliste</b></p>

Bevorzugte Arten sind fettgedruckt.	
<b><u>Straßenraum:</u></b>	
<u>Hochstämmige Laubbäume:</u> Mindestqualität: 3 x v., STU 14 – 16 cm. Auf Standorteignung achten.	
<b>Acer campestre</b>	<b>Feldahorn</b>
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>
<b>Quercus robur</b>	<b>Stieleiche</b>
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
<b><u>Ortsrandeingrünung:</u></b>	
<u>Streuobst- und Wildobstbäume:</u>	
Eine Liste mit Sortenempfehlung für Streuobstbäume ist bei der Beratungsstelle für Obstbau, Gartenbau und Landespflege des Landratsamt Zollernalbkreis erhältlich.	
<u>Hochstämmige Laubbäume:</u>	
Mindestqualität: 3 x v., STU 12 – 14 cm. Auf Standorteignung achten. Verwendung gebietsheimischer Gehölze geeignet für den Naturraum „Süddeutsches Hügel- und Bergland“.	
<b>Acer campestre</b>	<b>Feldahorn</b>
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
<b>Alnus glutinosa</b>	<b>Schwarzerle</b>
<b>Betula pendula</b>	<b>Hänge-Birke</b>
<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>
Fagus sylvatica	Rotbuche
<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>Gewöhnliche Esche</b>
<b>Populus tremula</b>	<b>Zitterpappel</b>
<b>Prunus avium</b>	<b>Vogel-Kirsche</b>
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
<b>Quercus petraea</b>	<b>Trauben-Eiche</b>
<b>Quercus robur</b>	<b>Stieleiche</b>
<b>Salix alba</b>	<b>Silber-Weide</b>
<b>Salix purpurea</b>	<b>Purpur-Weide</b>
<b>Salix rubens</b>	<b>Fahl-Weide</b>
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
<b><u>Sträucher:</u></b>	
Mindestqualität: 2x v., H 60 – 100 cm. Auf Standorteignung achten. Verwendung gebietsheimischer Gehölze geeignet für den Naturraum „Süddeutsches Hügel- und Bergland“.	
<b>Cornus sanguinea</b>	<b>Roter Hartriegel</b>
<b>Corylus avellana</b>	<b>Gewöhnlicher Hasel</b>
Crataegus leavigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn

	<b>Euonymus europaeus</b>	<b>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</b>
	<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>Liguster</b>
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	<b>Prunus spinosa</b>	<b>Schlehe</b>
	<b>Rosa canina</b>	<b>Hunds-Rose</b>
	Rosa rubiginosa	Weinrose
	Salix caprea	Salweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	<b>Viburnum lantana</b>	<b>Wolliger Schneeball</b>



## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Birkenweg“ in Schörzingen (nach § 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung</b> Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Im MI sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35°-45° zulässig. Im GE und GEE sind alle Dachformen einschließlich begrünter und bepflanzter Dächer und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.</p> <p>Zur Dachdeckung und als Fassadenverkleidungen darf glänzendes Material nicht verwendet werden. Grelle Anstriche sind unzulässig.</p>
	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p><u>Hauptgebäude</u> Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig.</p> <p>Flachdächer (DN &lt; 5°) sind zu mindestens 70% und einer Substratstärke von mind. 15 cm extensiv zu begrünen.</p> <p><u>Überdachte Stellplätze und Garagen</u> Dächer mit weniger als 8° Neigung sind vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen und mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.</p> <p>Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Energiegewinnung. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p>

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p>Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Sie dürfen nur auf den der Verkehrsanlagen zugewandten Seite und zwischen Gebäuden und Gebäudeteilen errichtet werden. Werbeanlagen an Gebäuden sind in die Fassaden zu integrieren. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind nicht zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p>
--	---

### 3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<b>Einfriedungen</b>  Bei Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Flächen und der freien Landschaft hin darf 2,0 m nicht überschreiten.
	<b>Stützmauern</b>  Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

### 4. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p>Stellplätze für PKW und LKW sowie Zufahrten und Fahrgassen sind wasserundurchlässig herzustellen.</p> <p>Bei Stellplätzen für PKW ist je 6 Stellplätze ein Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.</p>
--	--

## I. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Birkenweg“ in Schörzingen

### 1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß §20 Denkmalschutzgesetz umgehend das Landesdenkmalamt (Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege) zu benachrichtigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

### 2. Regelung zum Schutz des Bodens

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

4. Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.

5. Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

6. Drainagen, sofern sie der Grundwasserabsenkung dienen, sind im geplanten Baugebiet generell nicht zulässig. Die Kellergeschosse der Hochbauten sind dann wasserdicht auszuführen.

7. Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.

8. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

## **A) Vorläufige Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### **I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

In Schömborg ist die Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen weiterhin sehr groß. Die vorhandenen Flächen sind nicht mehr ausreichend. Aus dem bestehenden Gewerbegebiet „Birkenweg“ heraus besteht weiterer Entwicklungsbedarf. Die Firma C & C Bark möchte in den nächsten Jahren expandieren. Die geplanten Baumaßnahmen sind nur über einen Bebauungsplan genehmigungsfähig. Die Kapazitäten des Gebietes sind ausgeschöpft und es werden Erweiterungsflächen benötigt. Um die Neuansiedlung und Erweiterung der Betriebe gewährleisten zu können, bedarf es der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen.

Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Der Gemeinderat der Stadt Schömborg hat aus diesem Grund am 22.07.2015 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Birkenweg“ in Schörzingen gefasst.

### **II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Schörzingen. Im Norden führt die Kreisstraße K 7134 am Plangebiet vorbei. Jenseits der Kreisstraße sowie im Westen und Süden folgt intensive landwirtschaftliche Nutzung. Im Osten befinden sich bestehende Gewerbeflächen. Südlich entlang des Plangebiets verläuft der Birkenweg.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rund 6,7 ha.

### **III. Übergeordnete Planungen**

#### Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schömborg stellt für den Bereich „Birkenweg“ eine Erweiterungsfläche für Gewerbe dar. Im östlichen Bereich ist ein Teilgebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Entlang des nördlichen und westlichen Randbereichs sind Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **IV. Bestand**

#### Örtliche Gegebenheiten

Der westliche Teil des Plangebietes wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf der übrigen Fläche befindet sich ein Gewerbebetrieb, Parkplatzflächen und Wohngebäude. Die detaillierte Bestandsbeschreibung geht aus dem Umweltbericht hervor.

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Obere Donau. Im Plangebiet existieren weder gesetzlich geschützten Biotope noch sonstige Schutzgebiete.

#### Eigentum

Der Großteil der Flächen des Baugebietes befindet sich in privatem Eigentum. Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Stadt Schömborg.

#### Verkehr

Die Anbindung des Gewerbegebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die bestehende Kreisstraße K 7134.

Altlasten

Altlasten oder ähnliches sind nicht bekannt.

**V. Planungsziele und Planungskonzeption**Gebäudetypologie/Bebauung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets geschaffen werden. Das Plangebiet wird als Mischgebiet im Osten sowie als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet im restlichen Plangebiet festgesetzt. Somit soll ein Übergang von der bestehenden Wohnbebauung zum Gewerbegebiet geschaffen werden.

Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Neuhausstraße (K 7134) im Norden über eine 6,5 Meter breite Straße. Diese verläuft in Richtung Süden und mündet in einem Wendekreis. Vom Wendekreis abzweigend führt eine 5,0 breite Straße zum südlich gelegenen Birkenweg.

Entwässerung

Die Entwässerung des Schmutz- und Regenwassers soll im Trennsystem erfolgen. Die Entwässerungsplanung wurde bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt abstimmt. Die schmutzigen Abwässer werden über die Mischkanalisation nach Südosten abgeleitet. Der Anschlusspunkt befindet sich an der Hauptstraße/Ecke Birkenweg. Für das Regenwasser ist eine Reinigungsanlage im westlichen Plangebiet vorgesehen. Danach wird der Abfluss über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt nach Südwesten in den Hangelbrunnengraben eingeleitet.

Das Wasserversorgungssystem wird entweder als Stichleitung entlang der geplanten Erschließungsstraße oder als Ringstraße mit dem bestehenden Leitungssystem ausgeführt.

**VI. Wesentlichen Auswirkungen der Planung**Landwirtschaft

Die Umsetzung des Vorhabens bedeutet den Verlust landwirtschaftlicher Flächen von rund 3,8 ha. Hofstellen sind durch die aktuelle Planung nicht direkt betroffen. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße wird der Flächenverlust für die Landwirtschaft nicht als hohe, sondern als mittlere Beeinträchtigung eingestuft.

Verkehr

Gewerbebedingte Verkehre von LKWs werden ausschließlich von Norden von der K 7134 erfolgen. Aufgrund der geplanten Straßenbreiten im Gewerbegebiet ist die Durchfahrt von Schwerverfahrzeugen nach Süden unterbunden.

PKWs können vom Birkenweg im Süden des Gewerbegebietes zu- und abfahren. Aus diesem Grund kann sich die Verkehrsbelastung auf dieser Straße, die bis jetzt als Stichstraße die bestehende Bebauung erschlossen hat, erhöhen.

Landwirtschaftliche Fahrzeuge können die Durchfahrtsstraße im Gewerbegebiet nutzen, um Fahrten durch das Ortsgebiet zu vermeiden.

**VII. Umweltbelange**

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter darstellen und bewerten zu können, wird nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wird im Rahmen eines Scopings der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Als Grundlage für die Ermittlung des Detaillierungsgrades wird der Vorentwurf des Bebauungsplans herangezogen. Die umweltbezogenen Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

werden im Umweltbericht erläutert. Die umweltbezogenen Untersuchungen werden im weiteren Verfahren durchgeführt und der Umweltbericht parallel zum Bebauungsplan erarbeitet.

### VIII. Artenschutz

Nach § 2 NatSchG sind wildlebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Das Vorhabengebiet wurde in einer Artenschutzrechtlichen Beurteilung vom September 2015 untersucht und beurteilt, um die Zulässigkeit zu bewerten. Bei der Untersuchung der Vegetation wurde festgestellt, dass für ca. 80% der bestehenden Grünfläche der FFH-Lebensraumtyp Flachland-Mähwiese vorliegt. Diesem Lebensraumtyp wird der Biotoptyp 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte zugeordnet.

Zur Tierwelt macht die Artenschutzrechtliche Untersuchung folgende Aussagen: *„Das Gebiet ist tier-ökologisch hochwertig einzustufen. Es kommen viele seltene Vogelarten vor, die auf der Fläche und in der direkten Umgebung in der Heckenreihe brüten“*. Mindestens drei Paar Feldlerchen wurden auf den Wiesen im Plangebiet nachgewiesen. Für die Insekten wurde festgestellt, dass *„auf der Wiese im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung sich eine größere Anzahl seltener Arten und anderer Rote-Liste-Arten findet. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nicht gefunden. Es ist weiter davon auszugehen, dass die Gebüsch- und Streuobstbiotope den Fledermausarten Lebensraum bieten.“* Der Eingriff durch die Bebauung ist voraussichtlich erheblich und es müssen geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Um Beeinträchtigungen während der Bauphase möglichst gering zu halten, sind jahreszeitliche Beschränkungen vorgesehen. Vorbereitende Bauarbeiten sind außerhalb der Brutzeiten durchzuführen (Mitte Oktober bis Ende Februar). Durch die Baumaßnahme kommt es zur Beschädigung bzw. Zerstörung der Brutstätten für die Rote-Liste-Arte „Feldlerche“, wovon mindestens drei Brutpaare betroffen sind. Außerdem gehen Nahrungshabitate für die in angrenzenden Biotopen lebenden Vogelarten, Heuschrecken und Falter verloren. Betriebsbedingte Störungen (Aufenthalt von Menschen, Lärm, Beleuchtung) können nicht komplett vermieden werden. Durch einige der vorgesehenen Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen jedoch minimiert werden. Details hierzu werden im Umweltbericht näher erläutert. Bei Umsetzung des Vermeidungs- und Kompensationskonzepts ist nach derzeitigem Stand lediglich mit geringen Beeinträchtigungen zu rechnen. Als Standort für den arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich ist eine rund 5 ha große Fläche auf der Gemarkung Schömborg (Gewann Norden) angedacht.

### IX. Geologie/Boden/Entwässerung

Zur Klärung der allgemeinen Bebaubarkeit des Gebietes und um durch die Planung die Eingriffe in den Boden so gering als möglich halten zu können wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt.

Das Baugrundgutachten (Bericht Nr.: 4162-2017 vom 18. Mai 2017) wurde von GeoTech Kaiser erstellt. Hierzu wurden 10 Schürfruben angelegt. Es wurden Bodenmischproben des anstehenden Bodens entnommen und im chemischen Labor untersucht.

Der Geotechnische Bericht beschreibt die Untergrundverhältnisse im geplanten Gewerbegebiet „Birkenweg“ in Schörzingen und die aus der Baugrunderkundung resultierenden baulich notwendigen Maßnahmen im Zuge der Erschließung, soweit sie aus dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens absehbar sind, und gibt Hinweise zur späteren Bebauung. Sollten bei der Baumaßnahme unvorhergesehene Schwierigkeiten oder Unklarheiten hinsichtlich der Angaben im Baugrundgutachten auftreten, so ist der Gutachter ebenfalls unverzüglich zu benachrichtigen.

## **X. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Plangebiets als Mischfläche und die restliche Fläche als Erweiterungsflächen für Gewerbe dargestellt. Die Abstufung der geplanten Nutzung von Mischbauflächen im Osten sowie eingeschränkte Gewerbeflächen bzw. Gewerbeflächen im Westen, schafft die Möglichkeit der Ansiedlung wohnverträglicher kleiner Gewerbe- und Handwerksbetriebe angrenzend an die bestehende Wohnbebauung. Zudem schafft das Mischgebiet einen notwendigen Puffer zum geplanten Gewerbegebiet. Die Anbindung des Gewerbegebiets erfolgt über die K 7134 im Norden.

### Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage entsprechende, behutsame Nachverdichtung des Ortsrandes zu, die sich am Bestand und der umgebenden Bebauung orientiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der maximalen Gebäudehöhe sowie im Mischgebiet mit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse festgelegt.

### Bauweise

Es wird im GE und GEE die abweichende Bauweise und im MI die offene Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, allerdings ohne Längenbeschränkung der Gebäude. Durch die Festsetzungen sollen den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe nach einer möglichst flexiblen Einteilung der Grundstücke nachgekommen werden.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt, die einen Spielraum hinsichtlich der Gebäudekubaturen ermöglichen.

Um einen geordneten Straßenraum zu erhalten sind Nebenanlagen im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### Stellung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet wird die Stellung der baulichen Anlagen durch wahlweise Gebäuderichtungen bestimmt. Untergeordnete Bauteile können von der Hauptgebäuerichtung abweichen. Durch diese Festsetzungen wird dem jeweiligen Planer und Architekten möglichst viel Planungsfreiheit gegeben, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu stören.

### Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Aufgrund des § 22 Straßengesetz für Baden - Württemberg müssen Hochbauten außerhalb von Ortsdurchfahrten einen Abstand von min. 15,0m zum Fahrbahnrand einhalten. Aufgrund dessen wurde entlang der Kreisstraße eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

### Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Kreisstraße „Neuhausstraße“ sind außerhalb der Ortsdurchfahrt keine Grundstückszufahrten zulässig.

### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 1569 zugunsten des Flurstückes 1581/1 eingetragen. Desweiteren ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingetragen.

### Pflanzgebot

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind Pflanzgebotsflächen als Ortsrandeingrünung zur angrenzenden freien Landschaft vorgesehen. Die Flächen sind mit standortheimischen Einzelbäumen und Gehölzgruppen gemäß der Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Um einen ansprechenden und durchgrünten Straßenraum entlang der Neuhausstraße sowie der Erschließungsstraße zu erhalten, sind entlang der Verkehrsflächen Laubbäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

## XI. Örtliche Bauvorschriften

### Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Im GE und GEE erfolgen keine Einschränkung der Dachformen, da allein durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Reglementierungen getroffen sind, um die städtebauliche Wirkung zu gewährleisten. Des Weiteren soll durch die uneingeschränkte Wahl der Dachformen eine größtmögliche Flexibilität bei der Planung ermöglicht werden.

Flachdächer sind zu begrünen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Entwicklungszentrum weiter durchgrünt.

Dachflächen dürfen nicht mit unbeschichtetem Zink (auch Titanzink), Kupfer oder Blei eingedeckt sein, da diese einen sehr hohen Austrag an Schwermetallen aufweisen.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Lage und Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese belastet wird. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten. So wird eine die Umgebung belastende Fernwirkung verhindert.

### Einfriedungen/ Stützmauern/ Aufschüttungen und Abgrabungen

Um ein geordnetes Straßen- und Ortsbild zu erzielen, werden Einfriedungen sowie Stützmauern in ihrer Höhe beschränkt.

### Stellplätze

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit sowie zum Schutz des Bodens vor verschmutzten Oberflächenwasser sind PKW- und LKW-Stellplätze sowie Zufahrten und Fahrgassen wasserundurchlässig herzustellen.

## XII. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 6,7 Hektar.

<b>Bruttobauland</b>	<b>67.343 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Verkehrsflächen	4.481 m <sup>2</sup>	6,7 %
Verkehrsgrün	1.039 m <sup>2</sup>	1,5 %
Öffentliche Grünfläche	3.961 m <sup>2</sup>	5,9 %
Versorgungsfläche Elektrizität	35 m <sup>2</sup>	0,1 %
Mischgebiet	4.074 m <sup>2</sup>	6,0 %
Gewerbegebiet	53.753 m <sup>2</sup>	79,8 %
<b>Nettobauland</b>	<b>47.171 m<sup>2</sup></b>	<b>70,0 %</b>