



RECHTSGRUNDLAGEN
 BauGB vom 3. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
 BauNVO vom 21.11.2017 (BGBl. I Nr. 75, S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr.33, S. 1802) in Kraft getreten am 23.06.2021
 PlanzV 90 vom 18.12.1990 in der Fassung vom 13.05.2017
 LBO Ba-Wü. vom 05.03.2010 in der Fassung vom 18.07.2019

A. FESTSETZUNGEN und PLANZEICHEN
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung (§§ 1-15 4 BauNVO und §9 BauGB)

- WA** 11 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach BauNVO § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.
- MU** 11 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
Ausnahmen nach BauNVO § 6a Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- GRZ 0,4** 21 Maximal zulässige Grundflächenzahl
- 0,7** 22 Geschosflächenzahl
- TH / FH** 23 Traufhöhe / Firsthöhe
 max. Traufhöhe bei DN $\geq 25^\circ$: 6,00 m
 max. Gebäudehöhe bei DN $\geq 25^\circ$: 9,00 m
 max. Traufhöhe bei DN $15^\circ - 24^\circ$: 6,50 m
 max. Gebäudehöhe bei DN $15^\circ - 24^\circ$: 9,00 m
 max. Gebäudehöhe bei DN $0^\circ - 14^\circ$: 7,00 m
 Bezugsfläche siehe Planungsrechtliche Festsetzungen textlicher Teil
- DF/DN frei** 24 Dachform / Dachneigung frei
- Z=II** 25 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
Höchstmaß 2-geschosig

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

- E/D** 3.1 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- o** 3.2 Baugrenze
- o** 3.3 offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- o** 4.1 Straßfläche
- o** 4.2 Gehweg / Fußweg
- o** 4.3 Verkehrsfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.
- P** 4.4 Öffentliche Stellplätze, an öffentlichen Stellplätzen ist je Grundstücke eine Grundstückszufahrt bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig

5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- 5.1 Carports, Garagen, Nebenanlagen und Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß (z.B. Dachvergrünung, Terrassen) sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen mind. 0,5 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

6. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- o** 6.1 Pflanzgebote 1 (FFG 1) Alle Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken
Je angelegene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, mindestens mittelkröniger Laubbau oder ein regionaltypischer Obstbaum (Sollart, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Bölen) sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher (Quadrät 60 x 100, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Eingrünung des Straßenraums sind die Korridorflächen zwischen den Erreichungsstraßen und den angrenzenden Grundstücksflächen auf einer Breite von 2 m zu 50% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als sonstige Grünfläche herzustellen. Die Anlage von Schotterbetten ist nicht zulässig.
- o** 6.2 Pflanzgebote 2 (FFG 2) Einzelbaumpflanzung öffentlich
An den im Plan gekennzeichneten Stellen im öffentlichen Verkehrsraum sind Pflanzungen von heimischen, mindestens mittelkrönigen Laubbäumen (Sollart, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Bölen) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Von den gekennzeichneten Baumstellen kann parallel zur Straße bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischer Sicht erforderlich ist.
- o** 6.3 Zum Schutz der Insektenfauna, insbesondere der nachtaktiven Nachfalter und Fledermäuse sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie warmweiße LED-Kohlerleuchten ohne UV-Anteil und ohne Abstrahlwirkung nach oben zur Beleuchtung zu verwenden.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 7.1 Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenbeschleunigung), sind auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsfläche.
- 7.2 Ebenso auf den Baugrundstücken zu dulden sind konstruktive Maßnahmen zur Befestigung der Fahrbahn- / Gehwegränder (Hinterbeton) bis zu einem Abstand von 25 cm von der Grundstücksgrenze. Ferner sind gemäß § 125 Abs. 1 BauGB auch die Fundamente der Straßenbeleuchtungsarme sowie die Masten und Beleuchtungskörper bis zu einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze zu dulden.

8. Vorkehrungen zum Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- o** 8.2 Abgrenzung Lärmpegelbereiche
Lärmpegelbereiche I, II und IV gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), (siehe Ziffer 2.7 des textlichen Teils der Festsetzungen).

9. Sonstige Planzeichen

- o** 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- o** 7.2 Leitungsweg zugunsten der Oberleitungswerke Eppler (20kV-Kabel und Niederspannungskabel)
- o** 7.3 Fläche für Versorgungsanlagen Trafostation

10. Abfallbeseitigung

- 8.1 Sofern Müllfahrzeuge die Sitzbänke zu den Bauplatzen Nr. 1, 2, 5, 9, 13, 21, 27 und Nr.28 nicht befahren, werden für diese Baugrundstücke die nächst gelegenen, geeigneten Straßen als Flächen für die Abfallbeseitigung festgesetzt.

B. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- 11 Denkmalschutz
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundamente angetroffen oder Funde gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. Denkmalschutz, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 (SchfD) wird verwiesen.
- 12 Baugrund
Mit lokalen Auffüllungen vorgegangener Nutzungen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundstörungen von Oberflächengestalten wird hingewiesen. Eine geotechnologische Beratung durch ein in der Oberflächentektonik erfahrenes Ingenieurbüro wird empfohlen.
- 13 Bodenschutz
Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist separat zu behandeln. Kulturfähiger Unterboden und Bodenschub ist, im Plangebiet soweit wie möglich zu belassen und wieder einzubauen. Auf die DIN 19639 und DIN 19731 zum Umgang mit Bodenmaterial bei Baumaßnahmen wird verwiesen. Falls während der Bebauung Bodenbelastungen mit Gefahren für Mensch und Umwelt vorzufinden werden, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 14 Grundwasser
Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser angeschlossen werden, so ist dieser Anschluss nach § 37 Abs. 4 WVG für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.
- 15 Niederschlagswasser
Flach geneigte Dachflächen sollen die Gründächer (regionales Saatgut) ausgestattet werden. Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in Gewässer sollte auf den Gebrauch von unbeschichteten metallischen Dachdeckungen und Fassadenverkleidungen wie Kupfer, Blei oder Zink verzichtet werden.

VERFAHRENSVERMERKE	B-Plan "Gassen"	Datum
Aufstellungsbeschluss		10.05.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		28.11.2018
Bilgung des Entwurfs- und Beschlusses über die öffentliche Auslegung		21.12.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		28.12.2018
Öffentliche Auslegung		vom 06.02.2019 bis 22.02.2019
Bilgung des Entwurfs- und Beschlusses über die erneute öffentliche Auslegung		28.07.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		02.08.2021
Öffentliche Auslegung		vom 20.08.2021 bis 22.11.2021
Beschluss über Anträge		23.03.2022
Satzungsbeschluss		23.03.2022
Rechtskraft		

AUSFERTIGUNGSVERMERK
 Es wird bestätigt, dass der Baugeplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des auf dem Zeichnerischen Teil abgedruckten Verfahrens mit den hierzu ergriffenen Beschlüssen des Gemeinderats Schömburg, Schömburg.

Sprenger, Bürgermeister
 In Vertretung durch öffentliche Bekanntmachung am
 Schömburg,
 Sprenger, Bürgermeister

Schömburg
 Zollernalbkreis

Bebauungsplan "Gassen II"
 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB)

Zeichnerischer Teil
Lageplan

M = 1 : 500
 0 10 20 30 40

weisser kernl BERATENDE INGENIEURE

Planungsstand: 09.02.22
 gefertigt: Willigendorf, K. Hängs
 SCHÖMBURG / HZ-1-BPL-Gassen-500-PL1

Ullrichstraße 8
 D-7467 Willigendorf
 Tel. 07143 93 45-0
 Fax 07143 93 45 14
 Email kernl@weisser-kernl.de