

# Bebauungsplan „Eichbühl – 5. Änderung“, Schömberg

## Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
  - (BGBl. I S. 132)
  - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
  - (BGBl. I S. 58)
  - Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
  - Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581)
- jeweils unter Berücksichtigung aller Änderungen.

### Anwendung der verschiedenen BauNVO

Die Teilbereiche des Bebauungsplanes „Eichbühl“ sind rechtsverbindlich seit 05.04.1977, 01.12.1981, 12.10.1989 und 12.01.2006.

Damit waren sowohl die BauNVO 1968, 1977, 1986 wie auch die BauNVO 1990 in den jeweiligen Teilbereichen anzuwenden.

**Mit der vorliegenden 5. Bebauungsplanänderung findet für das gesamte Bebauungsplangebiet entsprechend dem Lageplan vom 08.10.2008 künftig die BauNVO 1990 Anwendung.**

## Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung und der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Eichbühl“, rechtsverbindlich seit 05.04.1977, 01.12.1981, 12.10.1989 und 12.01.2006 wird festgesetzt:

### I. Art der baulichen Nutzung

#### 1. Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO

Aufgrund der Vorschriften des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt:

**Zulässig** sind die in § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Ziffer 1 – 7 BauNVO genannten Nutzungen **mit Ausnahme von**

- a) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Größe
- b) Versammlungsräume jeglicher Art und Größe
- c) Seminar- und Schulungseinrichtungen
- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (aus § 6 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO)
- e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (aus § 6 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO)

**Unzulässig** sind Anlagen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 und Abs. 3 BauNVO.

Bestehende Betriebe und Einrichtungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Bebauungsplanänderung bereits vorhanden und ihrer Genehmigung entsprechend genutzt werden, sind weiterhin zulässig. Bei späteren Änderungen sind die Festsetzungen der 5. Bebauungsplanänderung zu beachten.

## **2. Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO**

Aufgrund der Vorschriften des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt:

**Zulässig** sind die in § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Ziffer 1 – 3 und Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO genannten Nutzungen

**mit Ausnahme von**

- a) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Größe
- b) Versammlungsräume jeglicher Art und Größe
- c) Seminar- und Schulungseinrichtungen
- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**Unzulässig** sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Ziffer 4 und Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO.

**Ausnahmsweise zulässig** sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Anlagen (Betriebsinhaberwohnung etc.), sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt (aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Bestehende Betriebe und Einrichtungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Bebauungsplanänderung bereits vorhanden und ihrer Genehmigung entsprechend genutzt werden, sind weiterhin zulässig. Bei späteren Änderungen sind die Festsetzungen der 5. Bebauungsplanänderung zu beachten.

## **3. Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (SO) - § 11 BauNVO**

Im Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind nur Betriebe des Einzelhandels **zulässig**.

**Nicht zulässig** sind

- a) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Größe
- b) Versammlungsräume jeglicher Art und Größe
- c) Seminar- und Schulungseinrichtungen
- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bestehende Betriebe und Einrichtungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Bebauungsplanänderung bereits vorhanden und ihrer Genehmigung entsprechend genutzt werden, sind weiterhin zulässig. Bei späteren Änderungen sind die Festsetzungen der 5. Bebauungsplanänderung zu beachten.

## **4. Sondergebiet „Sportanlagen und sportliche Nebenanlage“ (SO) - § 11 BauNVO**

Im Sondergebiet „Sportanlagen und sportliche Nebenanlage“ sind nur Sportanlagen, hauptsächlich in Form von Spielfeldern, Rasenplätzen einschließlich Begrünung sowie ein Vereinsheim **zulässig**.

**Nicht zulässig** sind

- a) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Größe
- b) Versammlungsräume jeglicher Art und Größe
- c) Seminar- und Schulungseinrichtungen
- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Bestehende Einrichtungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Bebauungsplanänderung bereits vorhanden und ihrer Genehmigung entsprechend genutzt werden, sind weiterhin zulässig. Bei späteren Änderungen sind die Festsetzungen der 5. Bebauungsplanänderung zu beachten.

### 5. Sondergebiet „Reiten“ (SO Reiten) - § 11 BauNVO

Im Sondergebiet „Reiten“ sind nur Anlagen zur Ausübung des Reitsports wie Reithallen einschließlich Reiterstüble, Reitplätze, Führanlagen, Longierzirkel, Roundpen und Anlagen zur Haltung von Pferden einschließlich Nebenanlagen wie Dunglege, Futterlager, Gerätehallen und Auslauflächen zulässig. Eine anderweitige Nutzung ist ausgeschlossen.

### II. Weitergeltung der übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zu Nebenanlagen und Schutzflächen sowie alle weiteren oder nachrichtlichen Festsetzungen der einzelnen Teilbereiche des Bebauungsplangebietes „Eichbühl“ gelten unverändert weiter in den jeweils rechtsgültigen Fassungen.

Schömberg, den 08.10.2008

*Neumann*  
Bauverwaltungsamt

Anerkannt:

Schömberg, den 25. Nov. 2009

*[Signature]*  
Bürgermeister

Rechtsverbindlich

seit 03. Dez. 2009

Schömberg, den 03. Dez. 2009

*[Signature]*  
Bürgermeister





# ***Bebauungsplan Eichbühl 2. Erweiterung***

## **Textliche Festsetzungen**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

**In Ergänzung der Planzeichnung und der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Eichbühl“, rechtsverbindlich seit 01.12.1981 und 12.10.1989 wird festgesetzt:**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **I. Gewerbegebiet – GE – (§ 8 BauNVO)**

Auf Grund der Vorschriften des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebsinhaberwohnung etc.) im Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) wird aufgrund von § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 15 Abs. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da vom Gewerbegebiet Beeinträchtigungen oder Störungen für diese Anlagen ausgehen können.

§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird auf Grund von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 15 Abs. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da hiervon Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

#### **II. Sondergebiet Reiten – SO Reiten – (§ 11 BauNVO)**

Im Sondergebiet Reiten sind nur Anlagen zur Ausübung des Reitsports wie Reithallen, Reitplätze, Führanlagen, Longierzirkel, Round Pen und zur Haltung von Pferden einschließlich Nebenanlagen wie Dungelege, Futterlager, Gerätehallen und Auslaufflächen zulässig. Eine anderweitige Nutzung ist ausgeschlossen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

<b>Gewerbegebiet</b>	Zahl der Vollgeschosse II maximale Firsthöhe: 10,0 m Grundflächenzahl: 0,8 Geschossflächenzahl: 1,2 offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
<b>Sondergebiet</b>	Zahl der Vollgeschosse II maximale Firsthöhe: 10,0 m offene Bauweise (§ 22 BauNVO)


## 3. Weitere Festsetzungen

- 1. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 2. Nebenanlagen**  
Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind zulässig. Nach den Vorschriften des § 22 Abs. 1 Nr. 1 b) Straßengesetz jedoch nicht im 15 m breiten Anbauverbotsstreifen entlang der K 7134, soweit sie Gebäude oder Werbeanlagen sind.
- 3. Schutzflächen**  
Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich einer 220 kV- und einer 380 kV-Freileitung. Da Freileitungen elektromagnetische Felder erzeugen, sollten aus Gründen der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, Schutzabstände eingehalten werden. Diese liegen bei der 220 kV-Leitung bei 19,25 m und bei der 380 kV-Leitung bei 20,0 m. Innerhalb der Schutzstreifen sind Gebäude, in denen sich Menschen nicht nur kurzzeitig aufhalten, nicht möglich. Gärten und Spielplätze sollen sich nicht in diesem Bereich befinden.

## **Nachrichtliche Festsetzungen**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten oder ähnliches) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile oder Knochen), ist das Landratsamt Zollernalbkreis, Denkmalamt, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

**Anerkannt:**

Schömburg, 02.09.2005  
  
Bauverwaltungsamt

Schömburg, den 16. NOV. 2005

  
Bürgermeister

**Genehmigt**

3alangen, den 21. DEZ. 2005



Landratsamt  
Zollernalbkreis

  
Binder

Rechtsverbindlich

seit 12. JAN. 2006.....

Schömberg, den 12. JAN. 2006

  
Bürgermeister







4. Bebauungsplanänderung "Eichbühl"

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom **F 3. 10. 89** abgeschlossen.

Balingen, **3. 10. 89**  
Landratsamt Zollernalbkreis

Bebauungsplanvorschriften

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch vom 08. Dez. 1986
2. Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 zuletzt geändert 19. Dez. 1986
3. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981
4. Landesbauordnung vom 28.11.1983 zuletzt geändert 22. Febr. 1988

**Häske**  
**Reg.-Amtmann**

In der Ergänzung des Planinhaltes wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

( § 9 Abs.1 - 3 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO  
Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO  
Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO

1.2 Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstwert

1.3 Grundflächenzahl

- |                  |     |
|------------------|-----|
| im Mischgebiet   | 0,4 |
| im Gewerbegebiet | 0,8 |
| im Sondergebiet  | 0,8 |

1.4 Geschossflächenzahl

- |                  |     |
|------------------|-----|
| im Mischgebiet   | 0,8 |
| im Gewerbegebiet | 1,6 |
| im Sondergebiet  | 1,6 |

1.5 Bauweise:

Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

2. Schutzflächen

Mit Leitungsrecht belastete Flächen sind im Planinhalt gekennzeichnet. Diese Flächen sind von jeder Bebauung freizuhalten.

3. Weitere Festsetzungen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, jedoch nicht in dem 15 m breiten Anbauverbotsstreifen entlang der K 7169 soweit sie Gebäude sind; dasselbe gilt für Werbeanlagen.

4. Pflanzgebot

Die Baugrundstücke sind mit Büschen und hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Pflanzdichte mindestens 1 Busch oder Baum je angefangene 300 m<sup>2</sup>.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

( § 111 LBO )

1. Dächer

1.1 Zulässig ist Satteldach bis 25° DN  
Flachdach und Sheddach

1.2 Zur Dachdeckung darf helles glänzendes Material nicht verwendet werden.

2. Aufschüttungen und Abgrabungen

sind bis zu einer Höhe von 0,75 m vom natürlichen Gelände gemessen gestattet.

3. Traufhöhen (betrifft SO, sonst nirgends Traufhöhe festgesetzt)

Die Traufhöhe bemißt sich vom tiefsten talseitigen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem gewachsenen Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

4. Einfriedungen

4.1 Zulässig sind Einfriedungen jeder Art außer Stacheldrahtzäunen.

4.2 Die Höhe der Einfriedungen darf 2,00 m nicht übersteigen.

5. Solaranlagen

Solaranlagen und andere Energiequellen sind zugelassen.

6. Sichtfelder

entlang der K 7169 sind von Sichthindernissen jeder Art ab 0,70 m Höhe freizuhalten.

C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Geologisches Gutachten

Bei folgenden Voraussetzungen ist ein geologisches Baugrundgutachten anzufordern:

a) wenn aus statischen Gründen mit hoher Bodenpressung belastet werden soll,

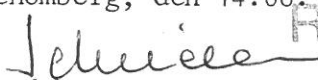
b) wenn auf den blättrigen Tonsteinschichten des Posidonienschiefers (Lias epsilon) gegründet wird,

c) wenn auf der Gründungssohle unterschiedliche oder sehr weiche, tonige Bodenarten anstehen.

2. Die Baugrundstücke sind zu bepflanzen, um eine ausreichende Begrünung zu gewährleisten.

3. Im Planungsgebiet befinden sich die aufgeführten Kulturdenkmale. Sollten bisher nicht bekannte Fundstellen entdeckt werden, ist gem. § 20 DschG Anzeige zu machen.

Aufgestellt:  
Schömberg, den 14.06.1989

  
Stadtbaumeister

Anerkannt:  
Schömberg, den 01.09.1989

  
Bürgermeister

Rechtsverbindlich  
seit 12. Okt. 1989

Schömberg, den 12. Okt. 1989

  
Bürgermeister

## II. BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG UND -ÄNDERUNG

### "REICHENBÜHL"

#### BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN

##### Rechtsgrundlagen

1. § 1-2a, 8-9a des BBauG
2. §§ 1-23 der BauNVO
3. §§ 1-3 und Anlage der Planzeichenverordnung
4. §§ 3,7,9,16 und 111 der LBO

In der Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

##### A Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 - 3 BBauG)

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO  
Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
- 1.2 Zahl der Vollgeschoße: II als Höchstwert
- 1.3 Grundflächenzahl: 0,4
- 1.4 Geschoßflächenzahl: 0,8
- 1.5 Bauweise: offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

##### 2. Schutzflächen

Mit Leitungsrecht belastete Flächen sind im Planinhalt gekennzeichnet. Diese Flächen sind von jeder Bebauung freizuhalten.

##### 3. Weitere Festsetzungen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, jedoch nicht in dem 20 m breiten Anbauverbotsstreifen entlang der L 434 soweit sie Gebäude sind; dasselbe gilt für Werbeanlagen:

##### 4. Pflanzgebot

Die Baugrundstücke sind mit Büschen und hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Pflanzdichte mindestens 1 Busch oder Baum je angefangene 300 m<sup>2</sup>.

##### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 111 LBO)

##### 1. Dächer

- 1.1 Zulässig ist Satteldach bis 25° DN  
Flachdach und Sheddach
- 1.2 Zur Dachdeckung darf helles glänzendes Material nicht verwendet werden.

##### 2. Aufschüttungen und Abgrabungen

sind bis zu einer Höhe von 0,75 m, vom natürlichen Gelände gemessen, gestattet.

### 3. Einfriedungen

3.1 Zulässig sind Einfriedungen jeder Art außer Stacheldrahtzäunen.

3.2 Die Höhe der Einfriedungen darf 2,00 m nicht übersteigen.

### 4. Solaranlagen

Solaranlagen und andere Energiequellen sind zugelassen.

### 5. Sichtfelder

entlang der L 434 sind von Sichthindernissen jeder Art ab 0,70 m Höhe freizuhalten.

## C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

### 1. Geologisches Gutachten

Bei folgenden Voraussetzungen ist ein geologisches Baugrundgutachten anzufordern:

- a) wenn aus statischen Gründen mit hoher Bodenpressung belastet werden soll,
  - b) wenn auf den blättrigen Tonsteinschichten des Posidonienschiefers (Lias epsilon) gegründet wird,
  - c) wenn auf der Gründungssohle unterschiedliche oder sehr weiche, tonige Bodenarten anstehen.
2. Die Baugrundstücke sind zu bepflanzen, um eine ausreichende Begrünung zu gewährleisten.
  3. Im Planungsgebiet befinden sich die aufgeführten Kulturdenkmale. Sollten bisher nicht bekannte Fundstellen entdeckt werden, ist gem. § 20 DschG Anzeige zu machen.

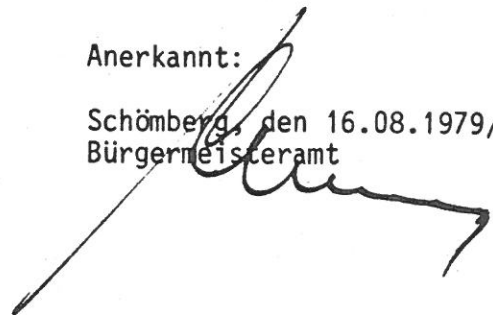
Gefertigt:  
Planungsbüro Licht  
Flügelstr. 2  
7464 Schömberg



16.08.1979/10.09.1981

Anerkannt:

Schömberg, den 16.08.1979/11.09.1981  
Bürgermeisteramt



Genehmigt:  
Balingen, den 01.12.1981  
Landratsamt Zollernalbkreis  
Kittel  
Reg. Insp.