



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-VWü. 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** 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl
- 0,7** 2.2 Geschossflächenzahl
- TH / FH** 2.3 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 $\geq 5^\circ - 24^\circ$: 6,50 m
max. Gebäudehöhe bei DN $\geq 5^\circ - 24^\circ$: 9,00 m
max. Gebäudehöhe bei DN $0^\circ - < 5^\circ$: 7,00 m
Bezugshöhe: siehe Planungsrechtliche Festsetzungen textlicher Teil

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

- DF/DN frei** 2.4 Dachform / Dachneigung frei
- Z = II** 2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
Höchstmaß 2-geschossig
- 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 Straßenfläche
- o** 4.2 Gehweg / Fußweg
- V** 4.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.
- P** 4.4 Öffentliche Stellplätze, an öffentlichen Stellplätzen ist je Grundstück 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. Dachvorsprünge, 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** Pflanzgebote
- 6.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1): Allg. Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken
Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, mindestens mittelkröniger Laubbau oder ein regionaltypischer Obstbaum (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher (Qualität 60, 100, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Eingrünung des Straßenraums sind die Kontaktflächen zwischen den Erschließungsstraßen 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 Schotterbeeten ist nicht zulässig.
- 6.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2): Einzelbaumpflanzung öffentlich
An den im Plan gekennzeichneten Stellen im öffentlichen Verkehrsraum sind Pflanzungen von heimischen, mindestens mittelkrönigen Laubbäumen (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Von den gekennzeichneten Baumstandorten kann parallel zur Straße bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischer Sicht erforderlich ist.
- 6.3 Zum Schutz der Insektenfauna, insbesondere der nachtaktiven Nachtfalter und Fledermäuse sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie warmweiße LED-Koffeleuchten 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 (Straßenböschungen), sind auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlage.
- 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 § 126 Abs. 1 BauGB auch die Fundamente der Straßenbeleuchtungsmaße sowie die Maße und Beleuchtungskörper bis zu einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze zu dulden.

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

- LBV I, II und IV** 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 Leitungsrecht zugunsten der Überlandwerke Eppler (20kV-kabel und Niederspannungskabel)
- o** 7.3 Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation

10. Abfallbeseitigung

- 8.1 Sofern Müllfahrzeuge die Stichstraßen zu den Bauplätzen Nr. 1, 2, 5, 9, 10, 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 Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. Denkmalschutz, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.
- 12 Baugrund
Mit lokalen Auffälligkeiten vorangegangener Nutzungen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen von Ölschiefergesteinen wird hingewiesen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik 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 Bodenermaterial bei Baumaßnahmen wird verwiesen. Falls während der Bebauung Bodenbelastungen mit Gefahren für Mensch und Umwelt vorgefunden werden, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 14 Grundwasserschutz
Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG für Boden-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 sollten als 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"

Aufstellungsbeschluss	Datum
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	10.05.2017
Biligung des Entwurfs- und Beschlusses über die öffentliche Auslegung	18. MAI 2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	21.11.2018
Biligung des Entwurfs- und Beschlusses über die erneute öffentliche Auslegung	29.11.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	vom 06.12.2018 bis 22.01.2019
Beschluss über Anträge	28.07.2021
Satzungsbeschluss	09.09.2021
Rechtskraft	vom 20.09.2021 bis 22.10.2021
	23.03.2022
	23.03.2022
	31. März 2022

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des auf dem zeichnerischen Teil abgedruckten Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.
Schömburg, 24. März 2022

Springer, Bürgermeister

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung am 31. März 2022

Schömburg, 31. März 2022

Springer, Bürgermeister

Stadt Schömburg

Schömburg

Zollernalbkreis

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

Zeichnerischer Teil

In Kraft getreten am: 31.03.2022

M = 1 : 500

0 10 20 30 40

weisser kernl BERATENDE INGENIEURE

Uhlstraße 8
D-78667 Villingendorf
Tel. 0741/93 45-0
Fax 0741/93 45-18
Email kontakt@weisser-kernl.de

Planungsstand: 09.02.22
gefertigt: Villingendorf, K. Hängs

SCHOEM-2014 / HZ-1-BPL-Gassen-500.PLT