



Stadt
Schömburg
Zollernalbkreis

Stadt Schömburg

Bebauungsplan „Ziegelwasen, 4. Änderung“
in Schömburg

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
Örtliche Bauvorschriften
und Begründung**

FRITZ &
GROSSMANN



Projekt: Bebauungsplan „Ziegelwasen, 4. Änderung“
in Schömburg

Planungsträger: Stadt Schömburg
Alte Hauptstraße 7
72355 Schömburg

Landkreis: Zollernalbkreis

Projektnummer: 1280

Stand: 16.10.2024

Bearbeiter: Dilara Kayikci, B. Sc. Stadt- & Regionalplanung

Büroleitung: Tristan Laubenstein, M. Sc.

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Inhalt

1	Verfahrensvermerke.....	4
2	Rechtsgrundlagen.....	5
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO.....	5
4	Hinweise	9
5	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	13
6	Begründung	16

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 11.10.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung (§ 3 (1) BauGB)		am
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB)	vom 06.11.2023	bis 08.12.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 03.11.2023	bis 08.12.2023
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) 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 Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

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

Schöenberg, den

Karl-Josef Sprenger
Bürgermeister

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

Schöenberg, den

Karl-Josef Sprenger
Bürgermeister



2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

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

Der Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Gemäß des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten für das Plangebiet folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Ziegelwasen, 4. Änderung“.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Folgende Nutzungen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten

Einzelhandelsbetriebe nach § 6a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden ausschließlich im sachlichen Zusammenhang mit einem im Urbanen Gebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb zugelassen. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,00 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bemisst sich von der Decke des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) in Meter über Normallhöhennull (m ü. NHN) und dem höchsten äußeren Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Die EFH beträgt 694,00 m ü. NHN und darf um bis zu 0,50 m überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung, für technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung ebenso für Heizanlagen inkl. Schornstein und Funksendeanlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen sowie überdachte Stellplätze wie Carports und nicht überdachte Stellplätze sind unter Beachtung der Sichtfelder auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Bei Senkrechtstellung der Garage zur öffentlichen Straße ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m von der Außenkante der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Bei Parallelstellung der Garage zur öffentlichen Straße ist ein Abstand von mindestens 0,50 m Länge zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 Abs.5 BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.



5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind private Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder am Einmündungsbereich sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen ab 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen auf Dauer freizuhalten.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Sichtfelder auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

7. Verkehrsflächen und Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Kuhstraße (Flst. 1060) besteht an den gekennzeichneten Stellen ein Zu- und Abfahrtsverbot.

8. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite zu dulden.

9. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Schutzstreifens der 380 kV-Freileitung ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Netzbetreiber zulässig.

Die Lage der Leitungsrechte sind den Planeintragungen zu entnehmen.

10. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Häusliches Abwasser sowie verschmutztes Niederschlagswasser ist über den öffentlichen Schmutzwasserkanal abzuleiten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist erforderlichenfalls zwischen zu speichern und ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über einen Vorfluter ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Zudem haben Versickerungsflächen einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze aufzuweisen und sind von jeglichem Bewuchs mit Gehölzen freizuhalten.



Darüber hinaus kann das Niederschlagswasser gesammelt und nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

Sofern eine Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein Gewässer nicht möglich ist, kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass das unverschmutzte oder gering verschmutzte Niederschlagswasser kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet wird. Die Gründe sind auf Baugesuchsebene nachzuweisen. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Aufgestellt:

Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:

Schömberg, den

Karl-Josef Sprenger
Bürgermeister

4 Hinweise

1. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen.

2. Grundwasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. während der Bauphase, im Brandfall oder auch bei Reinigungsarbeiten) muss beim Bau und Betrieb der Anlage grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Zollernalbkreis anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes werden das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert.



4. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

5. Außenbeleuchtung

Es sind abgeschirmte Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insekten- und fledermausverträgliche Leuchten zu verwenden.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Der Einsatz von Zeitschaltuhren oder Bewegungsmeldern wird empfohlen. Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten.

6. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten weitere Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalbkreis unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

7. Schutzstreifen der 380 kV-Freileitung

Für den Bereich des Schutzstreifens (Leitungsrecht) gelten folgende Hinweise:

- Die nach der DIN EN 50341 geltenden Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen müssen eingehalten werden. Die maximal zulässigen Höhen von baulichen Anlagen sind in Abstimmung mit der TransnetBW festzulegen.
- Geländeänderungen im technischen Schutzstreifen der Leitungsanlage sind nur in Abstimmung mit der TransnetBW GmbH zulässig.
- Gemäß 26. BImSchV dürfen an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die Grenzwerte für die magnetische Flussdichte und die elektrische Feldstärke nicht überschritten werden.
- Im technischen Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Schutzabstand von mindestens 5 m zu den Leiterseilen eingehalten wird (DIN VDE 0105-100 6.4.4.102 und Tabelle 103). Gemäß § 7 der Unfallverhütungsvorschrift „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel GUV-V A 3“ darf dieser Schutzabstand von Personen, Baugeräten (u.a. bei der Planung von Kranstandorten



zu beachten) oder andren Gegenständen nicht erreicht werden. Dabei ist ein seitliches Ausschlagen der Leiterseile zu berücksichtigen. Der Schutzabstand ist bitte bereits bei der weiteren Ausführungsplanung (z. B. Kranstellplatz) zu beachten.

- Die Belange des Übertragungsnetzes Strom sind zu berücksichtigen. Insbesondere verweisen wir darauf, dass im Rahmen der Energiewende Leitungsertüchtigungen und Netzverstärkungen notwendig werden können (siehe Netzentwicklungsplan NEP und Bundesbedarfsplangesetz BBPlG), zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit von Leitungsanlagen Maststahl- und Fundamentsanierungen vorgenommen werden sowie Höchstspannungsfreileitungsanlagen im Havariefall zu jeder Zeit mit Fahrzeugen befahrbar sein müssen.
- In einem Radius von 20 m um die Außenkanten der Masten dürfen keine Erdungsanlagen oder Leitungsanlagen ohne gesonderten Schutz gegen Beeinflussung durch die Höchstspannungsfreileitungsanlage angelegt oder installiert werden.
- Zu den Masten ist ab Außenkante der sichtbaren Mastfundamente ein Schutzabstand von 10 m einzuhalten. In diesem Bereich dürfen ohne separate Abstimmung keine Aushubarbeiten und Aufschüttungen erfolgen. Zusätzlich dürfen in diesem Bereich keine Verkehrsflächen errichtet, keine Baumpflanzungen vorgenommen sowie keine Flächen für den Ausgleich für Eingriffe und Landschaft vorgesehen werden. Die Zufahrt zu Mastanlagen muss stets gewährleistet sein.
- Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe zur Leitungsanlage kann es unter Umständen zu unangenehm spürbaren Elektrisierungen durch Funkenentladungen, vor allem beim Berühren von leitfähigen Gegenständen (metallische Bauteile oder Baugerätschaften), kommen. Dies bedeutet für betroffene Personen eine geringfügige Belästigung, eine direkte Gefährdung besteht aber nicht.
 - o Um Sekundärufälle zu vermeiden, ist im Bereich der Höchstspannungsfreileitung darauf zu achten, dass sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune und Fertigungsmittel (Kran, Steiger, LKW o.ä.) ausreichend geerdet sein müssen, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern.
- Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitungsanlage, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der TransnetBW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung leicht brennbarer Stoffe in nicht handelsüblichen Mengen innerhalb des Gebäudes.
- Die Nutzung von Parkplätzen innerhalb des technischen Schutzstreifens muss zweckgebunden bleiben. Es muss ausgeschlossen sein, dass diese Flächen für anderweitige Nutzungen (z. B. Übernachtung im Wohnmobil) verwendet werden.
- Antennen, Baucontainer, Blitzschutzanlagen, Fahnenmaste, Gerüste, Kamine, Laternenmasten, Werbetafeln u.ä. dürfen im Schutzstreifen nicht bzw. nur in Abstimmung mit der TransnetBW aufgestellt werden. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 5 m von der Oberkante von Beleuchtungsmasten (nicht die Lichtpunkthöhen) zu den Leiterseilen eingehalten werden muss. Dies ist auch bei der Aufstellung von Beleuchtungsmasten und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen.
- Die im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung



einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

- Im Bereich von Höchstspannungsfreileitungen können im Nahbereich Auswirkungen durch elektromagnetische Felder auftreten. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass u. a. bei elektronischen Geräten Störungen durch die magnetischen 50-Hz-Felder von Höchstspannungsfreileitungen auftreten können. Die TransnetBW haftet nicht für den Ausfall oder die fehlerhafte Funktion von Geräten.
- Bei widrigen Wetterverhältnissen können an Höchstspannungsfreileitungen TA-Lärm-relevante Geräusche („Koronageräusche“) auftreten, deren wesentliche Ursache elektrische Entladungen an Wassertropfen auf den Leiterseilen sind. Diese Emissionen entstehen bei Regen oder Schneefall und können mit der Intensität des Niederschlags zunehmen. Um daraus vorzubeugen, empfehlen wir den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen bei der Gestaltung der Gebäudeaußenteile zu prüfen.
- Außerdem kann es im Bereich der Leiterseile bei entsprechender Witterung evtl. zum Eisabwurf kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es zu Verschmutzung durch Vogelkot unter den Seilen bzw. im Mastbereich kommen kann. Die TransnetBW haftet nicht für daraus folgende Schäden.
- Von den Betriebsstellen genehmigte Abschaltungen können netz- oder störungsbedingt kurzfristig wieder abgesagt werden. Daraus entstehende Kosten werden nicht von der TransnetBW GmbH übernommen.
- Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch die Bautätigkeit an der Höchstspannungsleitung entstehen.

Alle Bauausführungspläne im Bereich des Schutzstreifens sind rechtzeitig bei der TransnetBW zur Prüfung und Zustimmung einzureichen.

Bebauungsplan „Ziegelwasen, 4. Änderung“ in Schömburg

5 Örtliche Bauvorschriften § 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)

Fassung: 16. Oktober 2024

Für die Gestaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ziegelwasen, 4. Änderung“ liegenden Grundstücke werden nach § 74 LBO BW folgende und im Plan dargestellte örtliche Bauvorschriften getroffen:

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

1.1 Dachform

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

1.2 Dacheindeckung

Bei der Gestaltung der Dächer der Gebäude ist die Verwendung von glänzenden, spiegelnden und reflektierenden Materialien nicht zugelassen. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen.

In Bezug auf Dacheindeckung ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) und Blei untersagt. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche).

1.3 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind verglaste Bereiche.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink ist zu verzichten.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur unbewegliche Werbeanlagen zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen

Lebende Einfriedungen wie Hecken sind zulässig. Die Höhe der toten Einfriedungen wie transparente bzw. offen wirkende Zäune darf maximal 2,0 m betragen. Die Festsetzungen zu den Sichtfeldern sind zu berücksichtigen (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 5).

Zum Boden ist mit Zäunen ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Geschlossene bauliche Einfriedungen, scharfkantige Abschlüsse und die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoffmaterialien sowie Kunststoffummantelungen sind nicht zulässig.

3.2 Gestaltung der unbefestigten Flächen

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen, Stellplatzflächen oder Lagerflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist unzulässig.



3.3 Oberflächenbefestigung der Verkehrs- und Betriebsflächen

LKW-Stellplätze, Verlade- bzw. Umschlagsflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden / unbekanntem Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Betriebsflächen und nicht überdachte Kfz-Stellplätze, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen des Bodens sowie des Grundwassers kommt, sind aus wasserundurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien herzustellen.

Eine Abgrenzung zwischen wasserundurchlässigen und wasserdurchlässigen Flächen ist sicherzustellen.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

4. Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist nach den aktuellen Standards energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten und auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

5. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zu errichten.

Aufgestellt:

Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:

Schömburg, den

Karl-Josef Sprenger
Bürgermeister

Bebauungsplan „Ziegelwasen, 4. Änderung“ in Schömburg

6 Begründung

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 16. Oktober 2024

Inhalt

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	19
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung	19
1.2	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung	20
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	20
2	Erschließung	22
2.1	Verkehrliche Erschließung.....	22
2.2	Energieversorgung	22
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	22
3	Übergeordnete Planungen.....	22
3.1	Regionalplan Neckar – Alb 2013	22
3.2	Flächennutzungsplan	23
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	23
5	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	25
6	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	26
7	Flächenbilanz	26

Abbildung

Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets auf Grundlage des seit 08.10.1970 sowie des seit 15.03.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ziegelwasen“ und „Ziegelwasen-Erweiterung“	19
Abbildung 2: Bestandsaufnahme des Plangebiets	20
Abbildung 3: Übersichtslageplan.....	21
Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 4. Änderung“	21
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar – Alb 2013	22
Abbildung 6: Ausschnitt des FNP	23

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Schömburg beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 4. Änderung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umwidmung eines Gewerbegebiets in ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO auf dem ca. 1.266 m² großen Flst. 1064/46 Gemarkung Schömburg zu schaffen. Aufgrund der innerörtlichen Entwicklung soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Das Plangebiet liegt überwiegend im seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplan „Ziegelwasen-Erweiterung“ sowie mit ca. 50 m² im seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplan "Ziegelwasen".

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist, die vorhandene Wohneinheit im Obergeschoss des ansässigen Betriebes auch für Nichtbetriebsangehörige nutzen zu können, ohne die gewerbliche Nutzung aufzugeben. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

Im Nachfolgenden wird zur besseren Überschaubarkeit auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne „Ziegelwasen“ und „Ziegelwasen, 3. Änderung“ die Abgrenzung der geplanten 4. Änderung dargestellt.

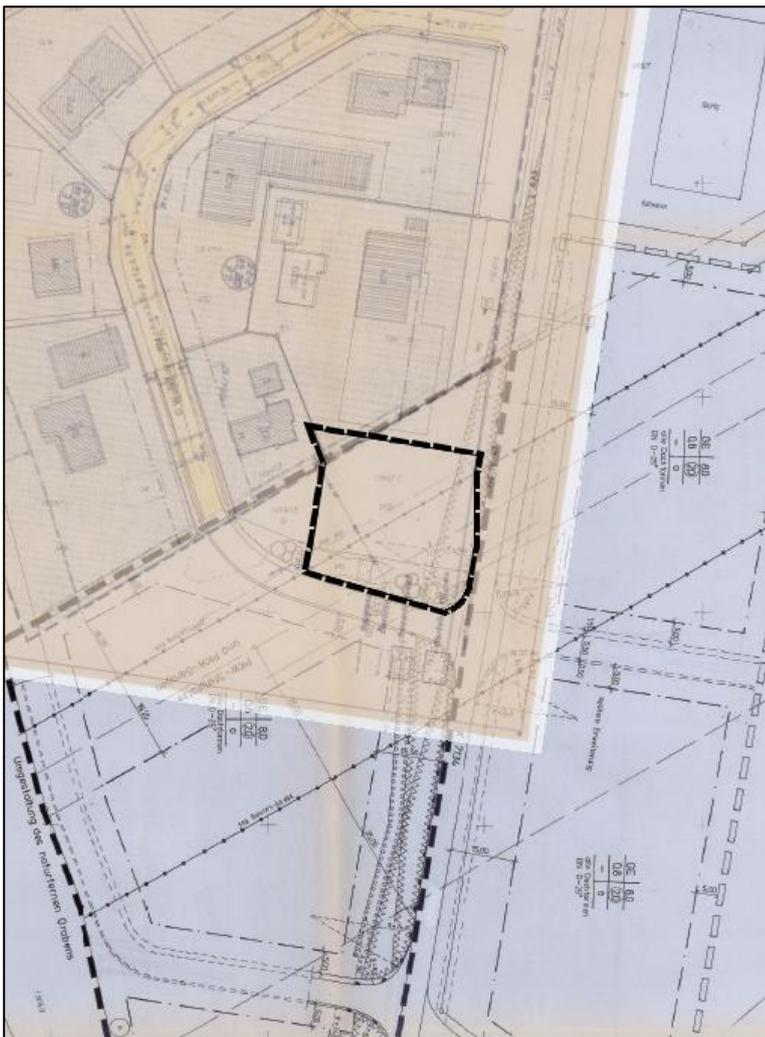


Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets auf Grundlage des seit 08.10.1970 sowie des seit 15.03.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ziegelwasen“ und „Ziegelwasen-Erweiterung“

1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet „Ziegelwasen, 4. Änderung“ umfasst vollständig das Flurstück Nr. 1064/46. Das ebenerdige Gelände liegt auf einer Höhe von etwa 694 m. ü. NHN. Die gewerbliche Nutzung vor Ort ist überwiegend einer Bürotätigkeit zuzuordnen, welche lediglich tagsüber und nur wochentags stattfindet.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Abbildung 2: Bestandsaufnahme des Plangebiets (FRITZ & GROSSMANN 09/2024)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich eines Gewerbegebietes direkt an der Straße Kuhwasen mit der Hausnummer 3 in Schömborg. Der ca. 1.265 m² große räumliche Geltungsbereich umfasst vollständig das Flurstück Nr. 1064/46. Das Plangebiet wird im Norden durch das Grundstück Flst. Nr. 1064/48, im Süden durch das Grundstück Flst. Nr. 1064/45 und im Westen durch die Grundstücke Flst. Nr. 1064/26 sowie 1064/18 begrenzt. Im Osten grenzt die Straße Kuhwasen (Flst. Nr.1060) ans Plangebiet an.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Lage des Plangebietes dargestellt.



Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Lage des Plangebiets = rot umkreist; Quelle: Geoportail Raumordnung BW)

Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 4. Änderung“ (schwarze Balckenlinie; Quelle: Geoportail-ZAK)

2 Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes an die innerörtliche Straße Kuhwasen (Flst. 1060) erfolgt über die bestehende nördlich gelegene Zufahrt auf Flst. 1064/19 und 1064/48, die per Geh- und Fahrrecht gesichert ist.

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch den bestehenden Anschluss an das Leitungsnetz sichergestellt.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze ebenfalls sichergestellt.

Das verschmutzte häusliche Abwasser wird durch den Anschluss an die Ortskanalisation abgeführt. Die Beseitigung von gering verschmutztem Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen hat entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu erfolgen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar – Alb 2013

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb einer Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe. Der Bebauungsplan steht somit den regionalplanerischen Ausweisungen nicht entgegen.

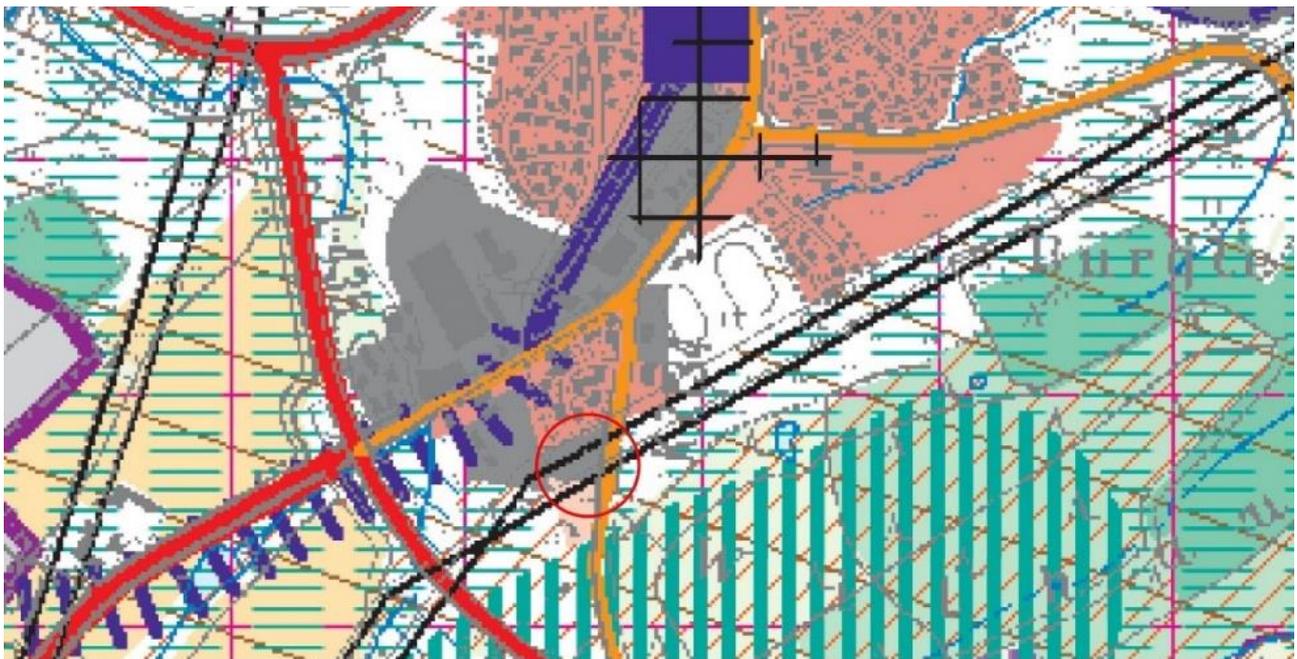


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar – Alb 2013, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist)

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal stellt für den Geltungsbereich des geplanten urbanen Gebiets „Ziegelwasen, 4. Änderung“ eine geplante gewerbliche Baufläche dar.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist in einem solchen Einzelfall gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit einem Berichtigungsbeschluss des GVV Oberes Schlichemtal zu ändern.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Planausschnitt des Flächennutzungsplans.



Abbildung 6: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (ungefähre Lage = rot umkreist)

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Mit der Ausweisung der Nutzungsart Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Vorhaben geschaffen. Zudem werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziegelwasen, 4. Änderung“ die bestehenden Nutzungen wie Büro- und Betriebsgebäude sowie die Wohnnutzung planungsrechtlich dauerhaft gesichert. Die Begründung zu den vorgesehenen Arten der baulichen Nutzung ergibt sich aus den dargestellten Zielen und Zwecken der Planung. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke der in § 6a BauNVO aufgelisteten Nutzungen dienen.

Um Ziele der Raumordnung mit den bestehenden und geplanten Nutzungen in Einklang zu bringen und die Ortslage durch störende Immissionen nicht weiter zu beeinträchtigen werden Nutzungen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1, 2 BauNVO ausgeschlossen.

Im Urbanen Gebiet müssen selbständige Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen werden. Dadurch kommen die Gemeinden ihrer Verpflichtung nach gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In Plansatz 2.4.3.2 Z (8) Regionalplan Neckar-Alb ist festgelegt, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind. Diese sind gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (3) in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren möglich und gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (5) im Falle von zentrenrelevanten Sortimenten nur an integrierten Standorten in zentralörtlichen Versorgungskernen. Die Stadt Schömburg ist ein Unterzentrum. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang von Schömburg und somit nicht in einer zentralen Lage. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Verkaufstätigkeit ausnahmsweise im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Urbanen Gebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig ist. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhe begründen sich durch die effiziente Ausnutzung der urbanen Fläche. Aus diesem Grund werden die GRZ mit 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt.

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der bestehenden Bebauung, sodass im Urbanen Gebiet entlang der „Ziegelwasen, 4. Änderung“ eine Gebäudehöhe von max. 8,00 m gemessen von der EFH zulässig ist.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung wird für das Urbane Gebiet die offene Bauweise fortgeführt.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zur Straße und den angrenzenden Grünstrukturen gewährleistet werden. Die Abgrenzung orientiert sich dabei an der bestehenden Bebauung. Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone werden keine negativen Auswirkungen für den Boden verbunden. Daher dürfen die untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze nur bis zu 1,00 m überragen.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Urbanen Gebiet im ländlichen Raum in dem sowohl eine Wohnbebauung als auch Betriebsgebäude zulässig sind. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Bei Nebenanlagen handelt es sich um größtmäßig untergeordnete bauliche Anlagen, die räumlich-funktional der Hauptnutzung und dem Nutzungszweck des Baugebiets zugeordnet sind. Deshalb sind diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll getrennt vom Schmutzwasser abgeführt werden. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlage geleistet.

5 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Schömburg auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung werden weiterhin alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zugelassen. Durch die vorgeschriebenen Dachneigungen kann zudem die Nutzung und Exposition von Solaranlagen auf den Dachflächen optimal umgesetzt werden.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Für eine möglichst städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper wird im Hinblick auf die Gestaltung der Dächer der Gebäude die Verwendung von glänzenden, spiegelnden und reflektierenden Materialien nicht zugelassen.

Aus ortsbildprägenden Gründen werden grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebädefassaden untersagt. Durch Ausschluss von Kunststoffverkleidung an Gebädefassaden soll die Materialauswahl auf qualitative Materialien begrenzt werden. Kunststoffmaterialien können z.B. schmelzen und schließlich großen Schaden durch Entfachung des Feuers verursachen.

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes werden bewegliche Werbeanlagen sowie Anlagen auf den Dächern der Gebäude untersagt. Bei beleuchteten Werbeanlagen werden für Verkehrsteilnehmer blendend wirkende Anlagen sowie die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün an Werbeanlagen aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zugelassen.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen wie Hecken oder transparente bzw. offen wirkende Zäune, die im gesamten Plangebiet unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkung innerhalb von Sichtfeldern zulässig sind, dienen dem Schutz des Betriebsgeländes und der Hausgärten.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) werden untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Um Bodenversiegelung nur auf das unabdingbare Maß zu reduzieren sind Flächen von denen keine Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers ausgeht, wasserdurchlässig herzustellen.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse werden insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Zur ausreichenden Deckung des möglichen Stellplatzbedarfs für Wohneinheiten wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze entsprechend der Anzahl an Wohneinheiten festgelegt.

6 Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt mittels eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von ca. 1.265 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² damit deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000- Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Hinweis: Das Bauleitplanverfahren wurde unter dem Titel „Kuhwasen 3“ am 11.10.2023 im Regelverfahren eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 06.11.2023 – 08.12.2023 und nach § 4 Abs. 1 BauGB 03.11.2023 – 08.12.2023 durchgeführt. Aufgrund der Lage im dreimal geänderten Bebauungsplan Ziegelwasen und der Einhaltung der oben genannten Gründe wird die Umwidmung der Gewerbefläche in ein Urbanes Gebiet mit geändertem Titel und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB weitergeführt.

7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die Nutzungsänderung zu erwarten. Eine Überprüfung, ob artenschutzfachliche Belange betroffen sind, erfolgte am 12. September 2024. Auch hierbei konnten keine artenschutzfachlichen Beeinträchtigungen festgestellt werden.

8 Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereichs	1.265

darin enthalten:

Urbanes Gebiet	1.138
Grünfläche	127

Aufgestellt:

Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:

Schömburg, den

Karl-Josef Sprenger
Bürgermeister

