

**STADT**

**SCHÖMBERG**

**STADTTEIL**

**SCHÖMBERG**

**LANDKREIS**

**ZOLLERNALBKREIS**

# **B E B A U U N G S P L A N**

## **>>INDUSTRIEGEBIET NORD<<**

### **4. ERWEITERUNG**

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des Lageplanes werden folgende**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**aufgestellt:**



**Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH**

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: [info@rip-rw.de](mailto:info@rip-rw.de)

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Industriegebiet (GI)
2.1.2	Gewerbegebiet (GE)
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.6	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.6.1	Sichtfelder
2.6.2	Schutzbereich B 27 neu
2.6.3	Schutzbereich L 435
2.6.4	Schutzbereich K 7168
2.7	Herstellen von Verkehrsflächen
2.8	Kabelkästen
2.9	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.9.1	Beleuchtung
2.9.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.9.3	Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
2.10	Grünflächen und Bäume
2.10.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 - öffentlich
2.10.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 - privat
2.10.3	Pflanzfestsetzung PFF 3 - öffentlich
2.10.4	Pflanzfestsetzung PFF 4 - öffentlich
2.10.5	Pflanzbindung PFB 1 – privat
2.10.6	Pflanzbindung PFB 2 – privat
2.11	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes
2.12	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Hinweise
4.1	Lärmschutz
4.2	Bergbauberechtigung
5.	Pflanzenliste

# **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.02.2023 (GBl. I. S. 26, 42)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I. Nr. 323)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 Nr. 348)
- 1.11 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71)
- 1.12 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25)
- 1.13 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung** **(§§ 1-15 BauNVO + § 9 (1) Nr.1 BauGB)**

#### **2.1.1 Industriegebiet** **GI - § 9 BauNVO**

##### **Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

##### **Nicht zulässig sind**

(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

##### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsflächen für Gewerbetreibende und Handelsbetriebe für den Verkauf an Endverbraucher, wenn die angebotenen Waren nicht zentrenrelevante Sortimente beinhalten,
- oder wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt (Handwerkerprivileg), ausgenommen hiervon sind allerdings Verkaufsflächen für Lebensmittel, Brot- und Backwaren sowie Fleisch- und Wurstwaren. Die Verkaufsfläche wird hier auf maximal 100 m<sup>2</sup> begrenzt. In begründeten Fällen kann diese Flächenbegrenzung überschritten werden

## 2.1.2

### **Gewerbegebiet**

#### **GE - § 8 BauNVO**

##### **Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

##### **Ausnahmsweise zulässig:**

- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsflächen für Gewerbetreibende und Handelsbetriebe für den Verkauf an Endverbraucher, wenn die angebotenen Waren nicht zentrenrelevante Sortimente beinhalten,
- oder wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt (Handwerkerprivileg), ausgenommen hiervon sind allerdings Verkaufsflächen für Lebensmittel, Brot- und Backwaren sowie Fleisch- und Wurstwaren. Die Verkaufsfläche wird hier auf maximal 100 m<sup>2</sup> begrenzt. In begründeten Fällen kann diese Flächenbegrenzung überschritten werden

##### **Nicht zulässig sind**

(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

##### **Nicht zulässig sind**

(§ 1 (5) BauNVO)

- Anlagen für sportliche Zwecke

## **2.2**

### **Nebenanlagen**

#### **(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO können auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen werden.

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Die maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) und Baumassenzahlen (BMZ) sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

### **2.4 Bauweise** **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 (4) BauNVO)**

**Festgesetzt ist:**

>>abweichende Bauweise (a)<< im Sinne der >>offenen Bauweise (o)<<, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, gemäß Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

### **2.5 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude**

Die Gebäudehöhen dürfen die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten maximalen Obergrenzen (bezogen auf Meter über Normalnull – m ü.NN) nicht überschreiten.

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Silos, technisch bedingte Anlagen und Einrichtungen punktuell um 5,0 m überschritten werden.

### **2.6 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind** **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

#### **2.6.1 Sichtfelder**

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

#### **2.6.2 Schutzbereich B 27 neu**

Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen der künftigen Trassierung der Ortsumgehung von Schömberg.

Der im Bebauungsplan (zeichnerische Teil) festgesetzte Schutzbereich darf nur nach ausdrücklicher Genehmigung des Regierungspräsidium Tübingen, Straßenbauverwaltung in Anspruch genommen werden. Dies gilt insbesondere auch für Nebenanlagen, Garagen und Einfriedungen sowie Geländeänderungen jeglicher Art.

### 2.6.3

#### **Schutzbereich L 435**

Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen der bestehenden Landesstraße L 435.

Der im Bebauungsplan (zeichnerische Teil) festgesetzte Schutzbereich darf nur nach ausdrücklicher Genehmigung des Regierungspräsidium Tübingen, Straßenbauverwaltung in Anspruch genommen werden. Dies gilt insbesondere auch für Nebenanlagen, Garagen und Einfriedungen sowie Geländeänderungen jeglicher Art.

Innerhalb eines 40 m Korridors zur Straßenbegrenzungslinie zur L 435 ist das Regierungspräsidium Tübingen an jeglicher baulichen Veränderung zu beteiligen.

### 2.7

#### **Herstellen der Verkehrsflächen**

##### **(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken, mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m, zu dulden.

### 2.8

#### **Kabelkästen**

##### **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

### 2.9

#### **Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

#### 2.9.1

##### **Beleuchtung**

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur von 1.700 bis max. 2.700 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

2.9.2

### **Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

2.9.3

### **Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen**

Bereiche, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss zum Regenwasserkanal abgeleitet werden. Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

**2.10**

### **Grünflächen und Bäume (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die unbebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Schottergärten sind nicht zulässig.

2.10.1

### **Pflanzfestsetzung PFF 1 - öffentlich Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Die mit PFF 1 bezeichneten Flächen dienen dem Übergang der Gewerbeflächen zum Straßenraum. Die Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Überfahrten und Elemente der Ver- und Entsorgung sind in diesen Flächen zulässig.

2.10.2

### **Pflanzfestsetzung PFF 2 - privat Ortsrandeingrünung**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFF 2 gekennzeichneten Flächen dienen der Eingrünung hin zur freien Flur. Die Flächen sind mit Baum- Busch-Gruppen zu bepflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu wählen.

### 2.10.3 **Pflanzfestsetzung PFF 3 - öffentlich** **Retention**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFF 3 gekennzeichneten Flächen einschließlich der erforderlichen Retentionsanlagen für Oberflächenwasser sind gemäß den Vorgaben des Maßnahmenplans naturnah zu gestalten.

Die Böschungen und Randbereiche sind als Magerwiese zu entwickeln.

### 2.10.4 **Pflanzfestsetzung PFF 4 - öffentlich** **Magerwiesen**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFF 4 gekennzeichneten Flächen sind als extensive Wiesenflächen zu bewirtschaften und langfristig als Magerwiese zu erhalten.

### 2.10.5 **Pflanzbindung PFB 1 - privat** **Generelle Pflanzbindung**

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

### 2.10.6 **Pflanzfestsetzungen PFB 2 - privat** **Begrünung von Stellplätzen**

Stellplatzreihen sind mit Pflanzstreifen zu unterteilen. Zur Begrünung ist pro fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **2.11 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes**

Erforderliche Gehölzrodungen sind zum Schutz von Vögeln im Winterhalbjahr (außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

## **2.12 Festsetzungen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen (Schallschutz)**

In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden zum Schutze der schützenswerten Aufenthaltsräume (z. B. Büroräume) vor unzumutbaren Lärmbelastungen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der Planzeichnung/in dem Beiplan (vgl. Anlage 4.1 des Gutachtens) bezeichneten Außenlärmpegel der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5.

Für die Anforderungen an die Außenbauteile gilt Abschnitt 7 der DIN 4109:2018. Von den in *der Planzeichnung/in dem Beiplan (vgl. Anlage 4.1 des Gutachtens)* dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als *in der Planzeichnung/in dem Beiplan* dokumentierten Situation unter Berücksichtigung der höchsten Pegel an den Fassaden. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der *DIN 4109-1* reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 30.03.2026 (Gutachten 16221-01).

### **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

#### **3.1 Archäologische Denkmalpflege**

##### **(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG-)**

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörden oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **4. HINWEISE** **(§ 9 (6) BauGB)**

### **4.1 Lärmschutz**

Die Straßenbaulastträger der L 435 ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet.

### **4.2 Bergbauberechtigung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigungen "Schömberg I und II", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Ölschiefer berechtigen. Rechtsinhaber der Berechtigungen ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

## **5. PFLANZENLISTE** **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

### **1.1. Baumpflanzungen – PFF 1, PFB 1 und PFB 2**

*Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm*

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### **1.2. Lärm- und Sichtschutzpflanzungen sowie Feldgehölz bei Retention – PFF 3 und PFF 4**

Gemäß den Vorgaben des Naturschutzgesetzes ist für die geplante Pflanzmaßnahme in der freien Landschaft nur autochthones und gebietstypisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Herkunft des Pflanzmaterials ist bei der Vergabe der Leistungen entsprechend nachzuweisen. Der maximale Pflanzabstand von 1,5 x 1,5m darf zur Ausbildung von dichten Heckenstrukturen nicht überschritten werden.

*Bäume - Qualität: Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 16-18*

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

*Sträucher - Qualität: Hochstamm, Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 -100*

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	zweigriff. Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Prunus spinose	Schlehe
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **Aufgestellt:**

Schömburg, den 26.02.2020  
geändert am 15.04.2026

.....  
**Karl – Josef Sprenger**  
Bürgermeister

### **Ausgefertigt:**

Schömburg, den

.....  
**Karl – Josef Sprenger**  
Bürgermeister