

SCHÖMBERG

Bebauungsplan „Mitte II“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 25.04.2018

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	28.06.2016
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	
Erneute Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4a (3) BauGB	vom bis	
Erneute Öffentliche Auslegung	gem. § 4a (3) BauGB	vom bis	
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	

Satzung

über den Bebauungsplan "Mitte II" mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Schömburg hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Mitte II“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom
B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom

Anlagen

D Hinweise	in der Fassung vom
E Begründung	in der Fassung vom

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Voruntersuchung	in der Fassung vom 30.05.2017
---------------------------------------	-------------------------------

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Mitte II“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Schömburg,

.....
Matthias Leyn
Bürgermeister

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur erneuten öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO i.V. mit § 1(5)+(6) BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle, kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässige Nutzungen:

- Anlagen für soziale Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und / oder Unterhaltungsgeräten ist (Spielhallen, Spielcasinos etc.),
Vergnügungsstätten, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung dienen und in denen gleichzeitig Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden,
Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten oder Ähnlichem dienen (Wettbüros etc.),
Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind (Nachtklokale, Stripteasebars etc.)
- Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichen Umfang Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters anbieten (z.B. Sexshops etc.)
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Swinger-Clubs
- Diskotheken

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauGB i.V. mit § 1(5)+(6) BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und / oder Unterhaltungsgeräten ist (Spielhallen, Spielcasinos etc.),
Vergnügungsstätten, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung dienen und in denen gleichzeitig Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden,
Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten oder Ähnlichem dienen (Wettbüros etc.),
Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind (Nachtlokale, Stripteasebars etc.)
- Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichen Umfang Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters anbieten (z.B. Sexshops etc.)
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Swinger-Clubs
- Diskotheken

1.3 Sondergebiet 1 (SO 1) gem. § 11 BauGB BauNVO

In dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Sondergebiet SO 1 sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Hotel- und Gastronomiebetriebe
- Konditorei mit den entsprechenden Produktions- und Lagerflächen sowie Verkaufsraum
- auf die vorab genannten Nutzungen bezogene Betriebswohnungen für Inhaber und Personal

1.4 Sondergebiet 1 (SO 2) gem. § 11 BauGB BauNVO

In dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Sondergebiet SO 2 sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Einrichtungen zur Kinderbetreuung mit Freianlagen und Parkplätzen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl (in Teilbereichen) und der Höhe der baulichen Anlagen (in Metern über Normal Null) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die Traufhöhe TH gilt für Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer und wird am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe FH gilt für Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer und wird am höchstgelegenen Punkt der Dachhaut gemessen.

Die Gebäudehöhe GH gilt für Flachdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer und wird bei Flachdächern an der Oberkante Attika, bei Pultdächern und versetzten Pultdächern am obersten Punkt der Dachhaut gemessen.

Die tatsächlichen Trauf- und Gebäudehöhen dürfen mit nicht massiv ausgebildeten Geländern bis zu max. 0,90 m und von technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, eingehausten technische Anlagen und Klimageräten, etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden.

3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch **Baugrenzen und Baulinien** festgesetzt. Von der festgesetzten Baulinie darf ausnahmsweise um maximal 1,50 m zurückgewichen werden.

Gemäß § 22(4) BauNVO wird in Teilbereichen eine **abweichende Bauweise** festgesetzt:

In der abweichenden **Bauweise a1** (s. zeichnerischer Teil Planbereich 1) darf an die Grenze zu Flst. Nr. 213/3 bis auf einen Abstand von 0,25 der Wandhöhe herangebaut werden. Weiterhin sind innerhalb der abweichenden Bauweise a1 Gebäudelängen über 50 m zulässig.

In der abweichenden **Bauweise a2** (s. zeichnerischer Teil Planbereich 2) darf an die Grenze zu Flst. Nr. 213/8 bis auf einen Abstand von 0,25 der Wandhöhe herangebaut werden .

Für die Definition der Wandhöhe ist § 5 LBO maßgeblich.

In der abweichenden **Bauweise a3** (s. zeichnerischer Teil Planbereich 5) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Es sind seitliche Grenzabstände gemäß §§ 5 und 6 LBO einzuhalten.

4 **Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Leitungsrecht 1 (LR1):

Für den bestehenden Abwasserkanal ist gemäß Eintrag im zeichnerischen ein Leitungsrecht mit 1,50 m beidseits der Leitungsachse zugunsten des Leitungsträgers einzuräumen. Eine Überbauung des Kanals ist nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

Leitungsrecht 2 (LR2):

Für die bestehenden Misch- und Regenwasserkanal ist gemäß Eintrag im zeichnerischen ein Leitungsrecht mit 1,50 m beidseits der Leitungsachse zugunsten des Leitungsträgers einzuräumen.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur erneuten öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer und Dachdeckung (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und Flachdächer. Pultdächer und versetzte Pultdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.

Metalldachdeckungen sind nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung). Glänzende und reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig.

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht mit Gebäuden überbaut werden, zu begrünen.

2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig.

Ausgeschlossen sind:

- Großflächige Werbetafeln (Plakatwände, Plakatanschlagtafeln etc.),
- bewegte Werbeanlagen,
- Werbeanlagen mit wechselnden Motiven sowie bewegtem und wechselndem Licht,
- Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben,
- Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

3 Örtliche Abstandsvorschriften (§ 74 (1) Nr. 7 LBO)

Auf Ziffer 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen zur abweichenden Bauweise mit Abweichung von den in § 5(7) LBO festgesetzten Maßen der Abstandsflächen an bestimmten Nachbargrenzen wird verwiesen.

Teil D - Hinweise zum Bebauungsplan

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege 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.

2 Altlasten

2.1 allgemeiner Hinweis

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

2.2 Hinweis zu bekannten Altstandorten im Plangebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Altstandorte „AS Tankstelle König“ (Flächen-Nr. 668) auf den Flurstücken 213/4, 213/5 und 213/6 (teilweise) und „AS EV-Tankstelle Liebenzeller Str. 17“ (Flächen-Nr. 644) auf Flurstück 212/3.

Beide Altstandorte wurden mit „A – ausscheiden“ bewertet und aus dem Altlastenverdacht ausgeschieden. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Dennoch können kleinräumige Verunreinigungen nie vollständig ausgeschlossen werden. Bei Eingriffen in den Untergrund ist sorgfältig auf organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) zu achten.

3 Artenschutz

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung (Büro Bioplan, 30.05.2017) kann aufgrund der Habitatausstattung ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden:

- Brutvögel
- Reptilien (Zauneidechse)
- Fledermäuse
- Schmetterlinge (Nachtkerzenschwärmer)

Wird in bisher unbebaute Bereiche eingegriffen, wird daher empfohlen spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen der o. g. Gruppen bzw. Arten - zu gegebener Zeit - durchzuführen. Ist lediglich ein Abriss und/ oder Umbau von Gebäuden geplant, wird empfohlen, Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel zu untersuchen, da die Vielzahl der Häuser im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen dieser Artengruppen sehr wahrscheinlich macht.

4 Grundwasserschutz und wasserrechtliche Belange

4.1 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Weiteren Zustrombereich der Bad Liebenzeller Heilquellen.

4.2 Baugrund / Wasserhaltung während der Bauzeit

Die Durchführung einer Baugrunderkundung wird empfohlen. Sofern eine temporäre Wasserhaltung während der Bauzeit erforderlich wird, bedarf diese unabhängig von der Baugenehmigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auch wird darauf hingewiesen, dass eine ständige Wasserhaltung über Dränagen nicht zulässig ist.

Teil E - Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan "Schömborg Mitte II" umfasst eine ca. 1,74 ha große, überwiegend bebauete Fläche in der zentralen Ortslage der Gemeinde Schömborg nördlich der Liebenzeller Straße, die die Hauptgeschäftslage der Gemeinde bildet, und entlang der Brunnenstraße.

Der westliche Bereich des Plangebietes "Schömborg Mitte II" ist Teil des Bebauungsplans "Schömborg Mitte" von 1966, im östlichen Bereich regelt sich die Bebauung derzeit nach § 34 BauGB – bis auf die Frage der Zulässigkeit der Vergnügungsstätten: diesbezüglich gilt für den östlichen Bereich entlang der Liebenzeller Straße der Bebauungsplan "Steuerung von Vergnügungsstätten" von 2013.

Der Bebauungsplan "Schömborg Mitte" setzt für die Bereiche innerhalb des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet fest. Weiterhin enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Bauweise, Geschosshöhe und zur Dachneigung. Zur Festsetzung der überbaubaren Flächen werden entlang der Liebenzeller Straße Baulinien festgesetzt, im übrigen sind im Plan Vorgartenbereiche und Bereiche mit Bauverbot farblich gekennzeichnet.

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag bzw. Bauvoranfrage des Hotels 'Talblick' für eine bauliche Erweiterung und Aufstockung der bestehenden Gebäude (Flst. Nr. 213/1 + 213/8) vom Dezember 2014 vor: demnach sollen zusätzliche Gastzimmer durch Aufstockung der bestehenden Gebäude entstehen sowie der Wellnessbereich im Untergeschoss erweitert werden. Eventuell ist auch eine Erweiterung der Backstube und der Hotelküche sowie des Eingangsbereiches erforderlich. Die Stellplätze des Hotels werden auf den Angrenzergrundstücken Flst. Nr. 213/4, 213/6 und 213/9 nachgewiesen.

Im Dezember 2016 hat das Hotel 'Talblick' nochmals ein erweitertes Plankonzept vorgelegt, das eine längerfristige Entwicklung aufzeigen soll. Hier ist eine bauliche Erweiterung auch in nordwestlicher Richtung (Richtung Brunnenstraße / Flst. Nr. 213/6) vorgesehen mit einem neuen Eingangsbereich / Foyer für das Hotel in diesem Bereich. Auch der Bebauungsplan von 1966 sieht auf Flurstück 213/6 ein Baufenster, in einer Ausdehnung von 15 x 20 m, vor. Die Stellplätze sollen nach dem erweiterten Plankonzept in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Brunnenstraße untergebracht werden. Die Bebauung gliedert sich in verschiedene Baukörper mit Vor- und Rücksprüngen und ist in der Höhenentwicklung gestaffelt. Das Plankonzept ist in den Anlagen 1-3 veranschaulicht.

Die bestehende Kindertagesstätte 'Eulenbächle' in der Talstraße mit derzeit 5 Gruppen ist stark sanierungsbedürftig. Die Gemeinde hat im vergangenen Jahr mehrere Konzepte geprüft, diesen Missstand zu lösen und sich Anfang des Jahres 2018 dazu entschlossen, in der Brunnenstraße einen Neubau vorzunehmen. Der Standort liegt im Bereich des zwischenzeitlich abgebrochenen Berufsförderungswerks in zentraler Lage und bietet ausreichend Spielraum das notwendige Raumangebot, auch bzgl. der Freiflächen, zu befriedigen.

Aufgrund der Planungsabsichten des Hotels 'Talblick', dem geplanten Neubau des Kindergartens sieht die Gemeinde die Erfordernis, für die Zukunft Art und Maß der baulichen Nutzung in dieser zentralen, städtebaulich bedeutenden Ortslage zu regeln. Auf Grundlage des bestehenden Baurechts aus dem alten Bebauungsplans 'Schömborg Mitte' von 1966 oder der Beurteilung nach § 34 BauGB ist dies nicht möglich. Die Planung ist daher zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 1,74 ha. Das Plangebiet befindet sich in der zentralen Ortslage der Gemeinde Schömborg nördlich der Liebenzeller Straße, die die Hauptgeschäftslage der Gemeinde bildet, und entlang der Brunnenstraße.

Innerhalb des Plangebietes steigt die Liebenzeller Straße von Ost nach West an. Weiterhin fällt das Gelände am nördlichen Rand der in der Liebenzeller Straße bestehenden Bebauung in den Talraum des Eulenbachs ab. Zum Teil tritt die Bebauung hier talseitig mit bis zu zwei Untergeschossen in Erscheinung.

Die vorab beschriebene topografische Situation ist in der Brunnenstraße Situation deutlich ablesbar: sie führt von der Liebenzeller Straße hinunter ins Eulenbachtal, quert dort den Grünzug der Dr.-Walder-Promenade und schließt dann an die Talstraße an. Insgesamt weist die Brunnenstraße einen schlechten Zustand auf.

Das Plangebiet ist geprägt durch eine historisch gewachsene Baustruktur in unterschiedlicher Höhenausprägung.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungen ist in der Liebenzeller Straße neben den bereits genannten Hotelnutzungen auch noch das Cafe (mit hauseigener Konditorei) und Restaurant im Hotel Talblick zu nennen. Auf dem Flst. Nr. 212/3 befindet sich im Erdgeschoss ein Getränkemarkt, auf Flurstück 213 eine weitere Pension und im Erdgeschoss ein Kosmetikstudio. Zusammen mit den vorhandenen Wohnnutzungen handelt es sich um eine für einen Ortskern typische Nutzungsmischung, die auch die touristische Bedeutung des Kurortes Schömborg widerspiegelt.

In der Brunnenstraße befinden vorwiegend Wohnnutzungen, aber auch die Diakoniestation ist hier vorhanden. Auf der östlichen Seite der Brunnenstraße schließt der Bereich des zwischenzeitlich abgebrochenen Berufsförderungswerks an, der bis zur Hugo-Römppler-Straße reicht.

Während an der Hugo-Römppler-Straße großflächiger Einzelhandel vorgesehen ist (Bebauungsplan ‚Neue Mitte – Einzelhandel‘), soll der Bereich an der Brunnenstraße dem Wohnen und wohnaffinen Nutzungen dienen.

Zwischen großflächigem Einzelhandel und den geplanten Nutzungen an der Brunnenstraße soll ein Grünzug entstehen, der auch einen Zugang zum bereits bestehenden Grünzug der Dr.-Walder-Promenade bilden wird.

Durch eine entsprechende Teilung des früheren Gesamt-Grundstücks des Berufsförderungswerkes wurden die einzelnen Teilbereiche inzwischen festgelegt.

An der Liebenzeller Straße grenzt im Westen an den jetzigen Geltungsbereich das ehemalige Hotel ‚Krone‘ (Flst. Nr. 211/1 + 212/1) an: Es ist Teil des erweiterten Sanierungsgebietes Ortszentrum III, so dass für die Gemeinde im Rahmen der Sanierung Steuerungsmöglichkeiten bzgl. der künftigen Nutzung bestehen: gegenüber dem Entwurfsstand Mai 2017 wurde hier der Geltungsbereich des B-Plans daher zurückgenommen.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Flst. Nr. 201 + 214/2 sollen keiner Bebauung zugeführt werden, sie sind vielmehr dem Landschaftsraum des Eulenbachtals zugeordnet: daher sind sie auch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schömborg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Bei Aufstellung des Flächennutzungsplans waren die Konzepte zur Nachnutzung des ehemaligen Berufsförderungswerkes nicht ausgereift, so dass hier noch eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚BFW‘ – entsprechend dem damals noch vorhandenen Bestand – dargestellt wurde.

Weiterhin ist aus dem Flächennutzungsplan auch die Lage des Plangebiets im zentralen Versorgungsbereich von Schömburg, wie er im Einzelhandelskonzept der Gemeinde (GMA, 2010) abgegrenzt wurde, ersichtlich.

Der Flächennutzungsplans kann bei der nächsten Änderung / Fortschreibung hinsichtlich der im nun vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt werden.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauN-VO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 2 ha.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1(6) Nr. 7b BauGB (Natura-2000-Gebiete)
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

Anmerkung: Nach dem vorliegenden Plankonzept zur Erweiterung des Hotels Talblick werden insgesamt ca. 76 Gastzimmer vorgesehen (Schwellenwert zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage zum UVPG Ziffer 18.1.2: 80 Gastzimmer).

5 Verkehrserschließung

Die Grundstücke des Plangebiets sind über die bestehende Liebenzeller Straße und über die Brunnenstraße erschlossen.

Die Brunnenstraße ist in einem schlechten Zustand und verfügt auch nicht über einen durchgängigen Gehweg. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans soll der Ausbau der Brunnen-

straße mit einer durchgehenden Fahrbahnbreite von 4,50 m und einem Gehweg auf der östlichen Straßenseite mit mindestens 1,50 m gesichert werden. Auf der westlichen Straßenseite wird der vorhandene Gehweg in seinem Verlauf weitgehend beibehalten: er geht dann in die ‚Kurze Steige‘ über, die nur von Anliegern im Einbahnverkehr (von der Liebenzeller Straße in Richtung Brunnenstraße) befahren werden darf.

Hierzu liegt eine Planung von Weber Ingenieuren vor, die in den B-Plan übernommen wurde.

6 Ver- und Entsorgung / Umgang mit Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Netzsysteme.

7 Artenschutz

Das Plangebiet umfasst überwiegend Bereiche, die bereits heute durch Gebäude oder Stellplätze bebaut sind. Jedoch umfassen die im Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen auch bisher unbebaute Bereiche. Artenschutzrechtliche Belange sind auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Voruntersuchung Mai 2017

Im Frühjahr 2017 wurde vom Büro Bioplan eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt, die dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt ist. Sie bezieht sich auf den Geltungsbereich des Entwurfs / Stand Mai 2017. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung kann aufgrund der Habitatausstattung ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden:

- Brutvögel
- Reptilien (Zauneidechse)
- Fledermäuse
- Schmetterlinge (Nachtkerzenschwärmer)

Als mögliche Habitate werden für **Fledermäuse** genannt: Die Freifläche kann potentiell als Jagdhabitat genutzt werden. Spaltenquartiere an den Bäumen im Gebiet (v.a. Tagesquartiere in Stammrissen oder Baumhöhlen) und an den Gebäuden sind möglich. Ggf. könnten Wochenstuben in den Dachstühlen der älteren Gebäude und Winterquartiere in den Kellern vorhanden sein. Überwinterungen verschiedener Fledermausarten (z.B. Rauhaufledermaus) in den Brennholzstapeln im Gebiet sind wahrscheinlich.

Ein Vorkommen der **Zauneidechse** ist insbesondere an Rand- und Saumstrukturen grundsätzlich möglich.

Ein Vorkommen des **Nachtkerzenschwärmers** ist möglich, sofern Raupenfutterpflanzen innerhalb des Untersuchungsgebietes vorkommen.

Aufgrund der Habitatausstattung (Hecken/Feldgehölz, Gebäude, Einzelbäume) kann ein Vorkommen streng geschützter **Brutvogelarten** nicht per se ausgeschlossen werden, das Gebiet weist Habitatpotenzial für verschiedene, streng geschützte Vogelarten auf.

In Berücksichtigung der Überplanung eines Bestandgebietes, bei dem zum derzeitigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, wann Umbaumaßnahmen erfolgen werden, wird entsprechend der Empfehlung der artenschutzrechtlichen ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen:

Wird in bisher unbebaute Bereiche eingegriffen, wird daher empfohlen spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen der o. g. Gruppen bzw. Arten - zu gegebener Zeit - durchzuführen. Ist lediglich ein Abriss und/ oder Umbau von Gebäuden geplant, wird empfohlen, Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel zu untersuchen, da die Vielzahl der Häuser im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen dieser Artengruppen sehr wahrscheinlich macht.

Es ist in diesem Zusammenhang auch darauf hinzuweisen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote generell – unabhängig von einem Bauleitplan – gelten.

Durch die Berücksichtigung der Baufeldfreimachung (Abholzung von Gehölzen) außerhalb der Brutzeiten, wie sie das Artenschutzrecht gebietet und auf die explizit hingewiesen wird (s. Teil D / Hinweise, Ziffer 3), sind die Belange des Artenschutzes ebenfalls berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Belange im Hinblick auf den erweiterten Geltungsbereich Brunnenstraße

Im Zuge der Überarbeitung des Planentwurfs im Frühjahr 2018 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Schömborg Mitte II' um Bereich an der Brunnenstraße erweitert.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes vollzieht der erweiterte Geltungsbereich die bestehende Bebauung an der Brunnenstraße nach. Lediglich das Flst. Nr. 201 ist derzeit noch nicht bebaut, hat über den bisherigen Bebauungsplan 'Schömborg Mitte' jedoch auch schon ein vergleichbares Baurecht bzgl. der überbaubaren Fläche und Gebäudehöhe. Hinsichtlich der Biotopstrukturen ist es mit dem unbebauten Bereich des Flst. Nr. 213/6 (Hotel Talblick) vergleichbar, das ja Bestandteil der artenschutzrechtlichen Untersuchung vom Frühjahr 2017 war.

Für den Bereich der geplanten Kindertagesstätte (Sondergebiet SO 2) wurden im Zusammenhang mit den Planungen zur 'Neuen Mitte Schömborg' bereits 2013 artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt. Zum damaligen Zeitpunkt waren Gebäude und Vegetation auf dem Gelände des ehemaligen Berufsförderungswerkes noch vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen und Maßgaben der artenschutzrechtlichen Untersuchungen erfolgte der Abbruch der Bebauung und die Freimachung des Geländes. Aktuell erfolgt die Bebauung des westlichen Bereichs an der Hugo-Römler-Straße für den großflächigen Einzelhandel. Dieser Bereich ist also geprägt von Erdbewegungen und ist völlig vegetationsfrei.

Für den Bereich der bestehenden Bebauung an der Brunnenstraße ist derzeit nicht absehbar, zu welchem Zeitpunkt die Potenziale einer Erweiterung / Aufstockung / ergänzenden Bebauung wahrgenommen werden. Für den geplanten der Kindertagesstätte ist bei der aktuellen Ausprägung nicht von der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange auszugehen.

Daher können auch für den erweiterten Geltungsbereich die o.a. Hinweise und Empfehlungen gelten, nach denen artenschutzrechtliche Untersuchungen - zeitnah zu einem konkret geplanten Eingriff zu gegebener Zeit - durchzuführen sind. Ist lediglich ein Abriss und/ oder Umbau von Gebäuden geplant, wird empfohlen, Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel zu untersuchen, da die Vielzahl der Häuser im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen dieser Artengruppen sehr wahrscheinlich macht.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Mischgebiet

Entsprechend der vorherrschenden Nutzungsmischung erfolgt für die Grundstücke entlang der Liebenzeller Straße eine Festsetzung als Mischgebiet.

Die nach § 6(1) Nr. 6 + 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen in der eng bebauten Ortslage ausgeschlossen. Weiterhin werden unter Berücksichtigung der besonderen räumlichen Lage folgende Nutzungen ausgeschlossen:

a) Vergnügungsstätten

2013 hat die Gemeinde Schömborg ein 'Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten' erarbeiten lassen, das die Aufstellung des Bebauungsplans 'Steuerung von Vergnügungsstätten' zur Konsequenz hatte. Ziel des Entwicklungskonzeptes und des nachgelagerten Bebauungsplanes ist es, die Ortsmitte von Schömborg und insbesondere den zentralen Versorgungsbereich vor einem 'Trading Down-Effekt, der durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu befürchten ist, zu bewahren. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten folgt der vorliegenden Konzeption bzw. Bebauungsplansatzung 'Steuerung von Vergnügungsstätten'.

Bereits durch das bestehende Planungsrecht sind Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zulässig: Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet im bisherigen Bebauungsplan 'Schömberg Mitte' bzw. Erfassung durch den Bebauungsplan "Steuerung von Vergnügungsstätten".

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden die vorab genannten Bebauungspläne ersetzt. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten wird bzgl. der Steuerung von Vergnügungsstätten der bisherige Regelungsstand gesichert.

b) Anlagen für soziale Zwecke

Im Hinblick auf die touristische Bedeutung Schömbergs (heilklimatischer Kurort der Premium-Class) sowie die zentralörtliche Versorgungsfunktion als Kleinzentrum soll die zentrale Ortsmitte insbesondere für touristische und gastronomische Einrichtungen sowie für Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen gesichert und gestärkt werden.

Bei einer potenziellen Errichtung von Anlagen für soziale Zwecke im vorliegenden Plangebiet ist ein Attraktivitätsverlust oder auch funktionale Störungen in dieser Hauptgeschäftslage zu befürchten. So bedingen z.B. Pflegeheimunterkünfte für Senioren u.a. auch häufigere Zufahrten mit Rettungsdiensten etc., für eine Sammelunterkunft von Flüchtlingen besteht in der beengten Ortslage der vorliegenden räumlichen Situation auf den Grundstücken nicht ausreichend Freiraum für den Aufenthalt im Freien. Innerhalb der Ortslage Schömbergs sind geeignetere Standorte für Anlagen für soziale Zwecke vorhanden und bereits realisiert worden.

Hinsichtlich der Abgrenzung von Heimunterkünften als Anlagen für soziale Zwecke gegenüber herkömmlichen Wohnnutzungen kann die Definition aus den Hinweisen zu bauplanungsrechtlichen Standorten des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr vom 06.03.2015 hilfreich sein: "Der Begriff des Wohnens ist durch eine auf Dauer ausgelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Kriterien zur Abgrenzung der Anlage für soziale Zwecke zum Wohnen sind namentliche die Zahl der Bewohner, die Beschränkungen der Lebensführung aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse sowie die zeitliche Begrenzung des Aufenthalts."

Der vorgenommene Ausschluss der Anlagen für soziale Zwecke in einem relativ kleinen, jedoch sehr zentral gelegenen und städtebaulich bedeutenden Bereich ist daher vertretbar.

Im Mischgebiet sind somit zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe (die das Wohnen nicht wesentlich stören),
- Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle, kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

8.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Grundstücke in der Brunnenstraße dienen vorwiegend dem Wohnen, weisen aber auch Nutzungen auf, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z.B. Diakoniestation). Der Bereich liegt zentral, so dass eine Ansiedlung von infrastrukturellen Einrichtungen sich auch weiterhin anbietet. Gleichzeitig ist die Zufahrt über die Brunnenstraße nicht zu stark belastbar, auch mit der geplanten Ansiedlung des Kindergartens sollte der anzunehmende Zu- und Abfahrtsverkehr jeweils abgewogen werden können.

Die nach § 4(3) Nr. 4 + 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen in der eng bebauten Ortslage ausgeschlossen. Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, so dass hier die Möglichkeit besteht, im Einzelfall die Zulässigkeit abzuwägen.

Vergnügungsstätten sind im Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO unzulässig. Es gibt jedoch auch Einrichtungen wie z.B. Sexshops, Wettbüros oder Wettannahmestellen, die nicht

als Vergnügungsstätte zählen bzw. deren Einordnung nicht eindeutig ist. Gleichzeitig könnte die zentrale Lage für die Ansiedlung einer solchen von Interesse sein. Daher ist zur Sicherheit der entsprechende Katalog der unzulässigen Nutzungen bzgl. Vergnügungsstätten und ähnlicher Nutzungen auch für das Allgemeine Wohngebiet als unzulässige Nutzung aufgeführt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind somit allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

8.1.3 Sondergebiete

Die bestehende Nutzung des Hotels ‚Talblick‘ mit Konditorei und betriebsbezogenem Wohnen mit der perspektivisch geplanten Erweiterung ist für den Kur- und Touristikort Schömburg von großer Bedeutung und soll daher in der vorgesehenen Form auch ermöglicht werden. Die dort zulässige Bebauung ist in ihrer Gebäudekubatur jedoch nur für diese besondere Nutzung begründbar und soll beispielsweise in dieser Ausdehnung nicht für ein allgemeines Wohnen möglich sein. Daher wird dieser Bereich als Sondergebiet SO 1 mit Beschreibung der entsprechend zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Auch der vorgesehene Neubau der Kindertagesstätte auf dem neu gebildeten Flst. Nr. 209/5 stellt eine besondere Nutzung dar und wird daher als Sondergebiet SO 2 festgesetzt. Vorgeesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude, das bei Bedarf evtl. auch um ein weiteres Geschoss erweitert werden könnte. Eine konkrete Planung liegt derzeit noch nicht vor. Das festgesetzte Baufenster lässt hier entsprechend Spielraum für die Anordnung des Baukörpers.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH), Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. In Teilbereichen wird auch eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, sofern sie von den Obergrenzen nach § 17 BauNVO abweicht.

8.2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die im Mischgebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht mit 0.6 der für Mischgebiete vorgesehenen Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung (§ 17(1) BauNVO).

Sie darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (i.S. des § 14 BauNVO) sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu max. 0.8 überschritten werden (§ 19 BauNVO).

Da auch das Sondergebiet SO 1 (Hotel ‚Talblick‘) dieser gemischten Nutzung entspricht, wird auch hier die GRZ von 0.6 festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 2 (Kindertagesstätte) berücksichtigt die GRZ von 0.6 auch anzurechnende Grundflächen eventueller Nebenanlagen und Befestigungen auf der Freifläche oder Parkplätzen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte GRZ von 0.4 entspricht der für Allgemeine Wohngebiete Mischgebiete vorgesehenen Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung (§ 17(1) BauNVO).

Wenn im Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl festgesetzt ist, gilt die Obergrenze für den jeweiligen Gebietstyp gem. § 17(1) BauNVO: das wäre im Mischgebiet eine GFZ von 1.2

und in sonstigen Sondergebieten eine GFZ von 2.4. Im Hinblick auf die vorherrschende Topografie, bei der entlang der Liebenzeller Straße die hangseitigen Untergeschosse evtl. als Vollgeschosse nach Landesbauordnung zu werten sind und dem dreigeschossigen Gebäudebestand an der Liebenzeller Straße, wurde die Obergrenze der BauNVO anhand einer überschlägigen Berechnung des Bestandes und der vorliegenden Plankonzepte für das Hotel ‚Talblick‘ im Mischgebiet und im SO 1 auf 1.4 festgesetzt. Dies eröffnet auch Spielräume in der Ausnutzung des Dachgeschosses.

Für das Allgemeine Wohngebiet und das Sondergebiet SO 2 wird die GFZ nicht gesondert festgesetzt: hier gelten die Obergrenzen gem. § 17(1) BauNVO. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen und der GRZ ist die städtebauliche Einbindung der Baukörper dennoch gewährleistet. Im Sondergebiet SO 2 liegt die Gebäudeplanung zudem in kommunaler Hand.

8.2.2 Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen

Grundlage für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind die vom Vermessungsbüro Nothacker im Januar 2017 erhobenen Höhen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. An der Liebenzeller Straße und in der Brunnenstraße wurden im wesentlichen die Höhen der bestehenden Bebauung nachvollzogen.

Mischgebiet

Die Bebauung auf Flst. 212/3 / Liebenzeller Str. 17 ist derzeit im Verhältnis zu den übrigen Bestandgebäuden niedriger: um hier einen gewissen Spielraum bei potenziellen Umbauten / Erweiterungen einzuräumen, wurde hier eine Trauf-, Gebäude- und Firsthöhe festgesetzt, die um ca. 1,50 m über den bestehenden Höhen liegt.

Für die Grundstücke 214/2, 213/2 und 213 am östlichen Rand des Plangebiets wird eine Entwicklung ermöglicht, die der östlich angrenzenden Bebauung gleicht: entlang der Liebenzeller Straße ist ein höherer Baukörper möglich, im rückwärtigen Bereich niedrigere Anbauten.

Sondergebiet SO 1

Für den Bereich des Hotels Talblick (SO 1) wurde das vorliegende erweiterte Plankonzept berücksichtigt. Es enthält niedrigere Gebäudeteile und Anbauten zur Erweiterung des Wellnessbereiches, der Küche, Backstube, Foyer eines potenziellen Pavillons (Cafe) an der Liebenzeller Straße sowie der Tiefgarage. Die geplante Erweiterung ist überwiegend in der Traufhöhe vergleichbar mit den bestehenden Gebäuden Liebenzeller Str. 25 bzw. Brunnenstr. 29. Zur Talseite ins Eulenbachtal staffeln sich die Baukörper ab, um die die vom Eulenbachtal freie Ansicht in der Höhenwirkung zurückzunehmen. Für das bestehende Gebäude Liebenzeller Str. Nr. 25/1 soll durch Aufstockung eine etwas höhere Entwicklung zugelassen werden: dieser Gebäudeteil kann für das Hotel so eine gewisse Fernwirkung entfalten. Im Bebauungsplan wurden die Höhenstaffelung und die Gebäuderücksprünge durch die Festsetzung von Bereichen unterschiedlicher Höhen gesichert.

Die Anlagen 1 – 3 veranschaulichen die vorliegenden Plankonzepte für die Erweiterung des Hotels Talblick in der Höhenstaffelung der verschiedenen Ebenen (Grundriss und Schnitt) und in einer schematischen Talansicht.

Aus der vorgesehenen Höhenstaffelung der Baukörper ergibt sich die Möglichkeit, Terrassen und Balkone auf den Flächen der weiter auskragenden, untenliegenden Geschosse anzulegen. Daher wird eine Überschreitung der Traufhöhe mit nicht massiv ausgebildeten Geländern zugelassen, um eine Absturzsicherung für diese Bereiche herstellen zu können.

Auch für notwendige technische Anlagen ist eine Überschreitung der Trauf- und Gebäudehöhe zulässig.

Allgemeines Wohngebiet

Der bisherige Bebauungsplan ‚Schömborg Mitte‘ sieht für den Planbereich an der Brunnenstraße eine zweigeschossige Bebauung vor. Die nun festgesetzten Traufhöhen folgen im wesentlichen dem vorhandenen, zweigeschossigen Gebäudebestand bzw. ermöglichen auf den niedriger bebauten und unbebauten Grundstücken Flst. Nr. 212, 199/8 (Haus Nr. 28 + 19) und Flst. Nr. 201 eine entsprechende Bebauung bzw. Erhöhung.

Die Staffelung der Traufhöhen ergibt sich aus dem Geländeverlauf: dies wird gerade im Bereich der Haus Nr. 24 – 28 deutlich. Bezogen auf das jeweilige Straßenniveau in Grundstücksmitte werden mit den getroffenen Festsetzungen Traufhöhen von ca. 5,40 m – 6,70 m erreicht.

Sondergebiet SO 2

Im Bereich des Sondergebietes für die Kindertagesstätte fällt das Gelände Süden nach Norden von ca. 615.50 m üNN auf ca. 613.0 m üNN ab. Die festgesetzte Gebäudehöhe geht von Geschosshöhen mit 3,20 m zzgl. Dachaufbau und einer Lage des Erdgeschosses auf ca. 614.50 m üNN aus ($614.50 + 7.0 = 621.50$).

Eine potenzielle Aufstockung um ein weiteres, drittes Geschoss sollte sich im südlichen Bereich, abgerückt vom Grünzug der Dr. Walder-Promenade, orientieren und auch von der Brunnenstraße und dem gegenüberliegenden, zweigeschossigen Gebäudebestand abrücken. Der Bereich für die 3-geschossige Bebauung (GH max. 624.50 m üNN) wurde entsprechend abgegrenzt.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil bestimmt. Für den Bereich der Liebenzeller Straße ist die bestehende Bauflucht der historischen Bebauung prägend. Durch Festsetzung der Baulinie soll verhindert werden, dass bei einem eventuellen Abgang von Gebäuden diese Raumkanten durch ein zu starkes Zurückweichen einer Neubebauung aufgegeben werden. Gleichzeitig könnte an einigen Engstellen durch ein geringfügiges Zurückweichen der Baukörper ein breiterer Gehwegbereich ermöglicht werden: daher wird das Zurückweichen von der Baulinie bis max. 1,50 m ausnahmsweise zugelassen.

Garagen, Carports und Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Grundstücke und die Bebauung der Flst. Nr. 213/8 mit Flst. Nr. 213/3 bzw. 213 sind ineinander verzahnt. Für beide Bereiche liegen Planungen vor, für die Bemessung der Abstandsflächen gemäß § 5(7) LBO mit 0,4 der Wandfläche nicht eingehalten werden könnte. Gleichzeitig soll den bestehenden Nutzungen jedoch eine Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Daher wird entlang dieser Grundstücksgrenze der Faktor für die Bemessung der Abstandsflächen im Sinne einer abweichenden Bauweise auf 0,25 verringert (Planbereiche 1 und 2). Eine ausreichende Belichtung kann für die übrigen Gebäude- bzw. Grundstücksseiten ausreichend gewährleistet werden, so dass dies städtebaulich vertretbar ist. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass in städtischen Kerngebieten nach LBO generell ein Faktor von 0,2 zur Bemessung der Abstandsflächen gilt.

Für das Sondergebiet SO 1 (Planbereich 1), der die geplante Erweiterung des Hotels Talblick beinhaltet, werden zudem auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen. Durch die festgesetzten Bereiche unterschiedlicher Höhen ist hier jedoch gesichert, dass der Baukörper durch Rücksprünge gegliedert ist und somit eine städtebauliche Einbindung in den Landschaftsraum und die umgebende kleinteiligere Bebauung gewährleistet ist.

Weitere Festsetzungen zur Bauweise werden im SO 1 (Planbereich 1), im MI (Planbereich 2 + 3) sowie im Allgemeinen Wohngebiet (Planbereich 4) nicht vorgenommen. So wäre z.B. innerhalb der Baufenster auch ein einseitiger oder beidseitiger Grenzanbau unter der Voraussetzung des nachbarschaftlichen Einvernehmens möglich. Dies berücksichtigt auch bestehende Eigentumszusammenhänge.

Im Sondergebiet SO 2 (Planbereich 5) sollen in einer abweichenden Bauweise a3 Gebäudelängen über 50 m möglich sein, um der Entwicklung eines Baukörpers für die Kindertagesstätte möglichst viel Spielraum zu geben. Im übrigen sind hier jedoch die seitlichen Grenzabstände gem. §§ 5 + 6 LBO einzuhalten.

8.4 Leitungsrecht

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Leitungsrecht berücksichtigen die durch die Baugrundstücke verlaufenden Abwasserkanäle. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Kanäle nicht dargestellt.

Für den Kanal nördlich der Liebenzeller Straße (LR 1) ist eine Überbauung des Kanals ist nur unter Abstimmung mit dem Leitungsträger möglich; hier sind z.B. entsprechende statische Nachweise zu erbringen.

Weiterhin verlaufen am nördlichen Gebietsrand bzw. südliche des Grünzuges der Dr.-Walder-Promenade ein Regenwasserkanal (DN 1400) und ein Mischwasserkanal (DN700), die durch das Leitungsrecht 2 (LR2) berücksichtigt sind. Im Zuge der laufenden Baumaßnahme 'Neue Mitte - Einzelhandel' wurden diese Kanäle ertüchtigt (größere Querschnitte, dadurch teilweise Abbruch von Kanalleitungen möglich). Der dargestellte Leitungsverlauf entspricht der aktuellen Ausbauzustand gem. der Planung der Weber-Ingenieure.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dächer

In Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und Flachdächer zulässig.

Da Pultdächer und versetzte Pultdächer mit unverhältnismäßig hohen Wandhöhen in Erscheinung treten können und im Bereich des historischen Ortskerns nicht typisch sind, sind sie nur ausnahmsweise zulässig: so kann im Einzelfall über die Einfügung in das vorherrschende Baugefüge entschieden werden.

Für Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer sind Gebäudehöhen als oberster Punkt der Dachhaut festgesetzt, die den Traufhöhen der übrigen Dachformen gleich sind: damit ist die Höhenentwicklung dieser Dachformen in einer städtebaulich verträglichen Form geregelt.

Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um in der dichten Bebauung des Ortskerns Blendwirkungen zu vermeiden.

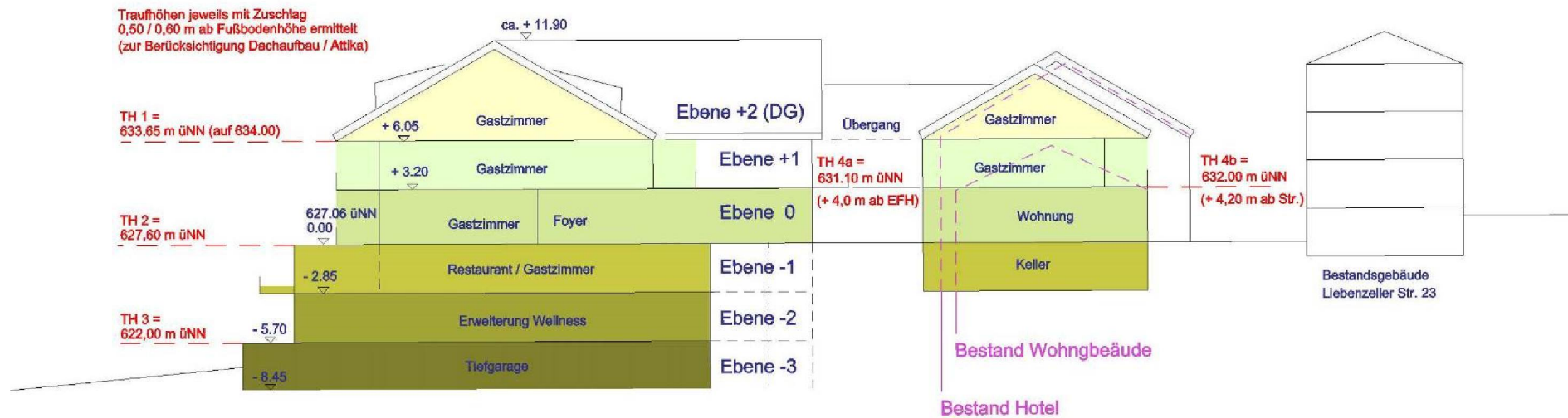
9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich- gestalterischen Gründen nur an Stätte der Leistung als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade oder Grundstückseinfriedung zulässig. Fremdwerbungen sind damit unzulässig. Auch großflächige Werbetafeln (Plakatwände, Plakatanschlagtafeln etc.), bewegte Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselnden Motiven sowie bewegtem und wechselndem Licht werden ausgeschlossen.

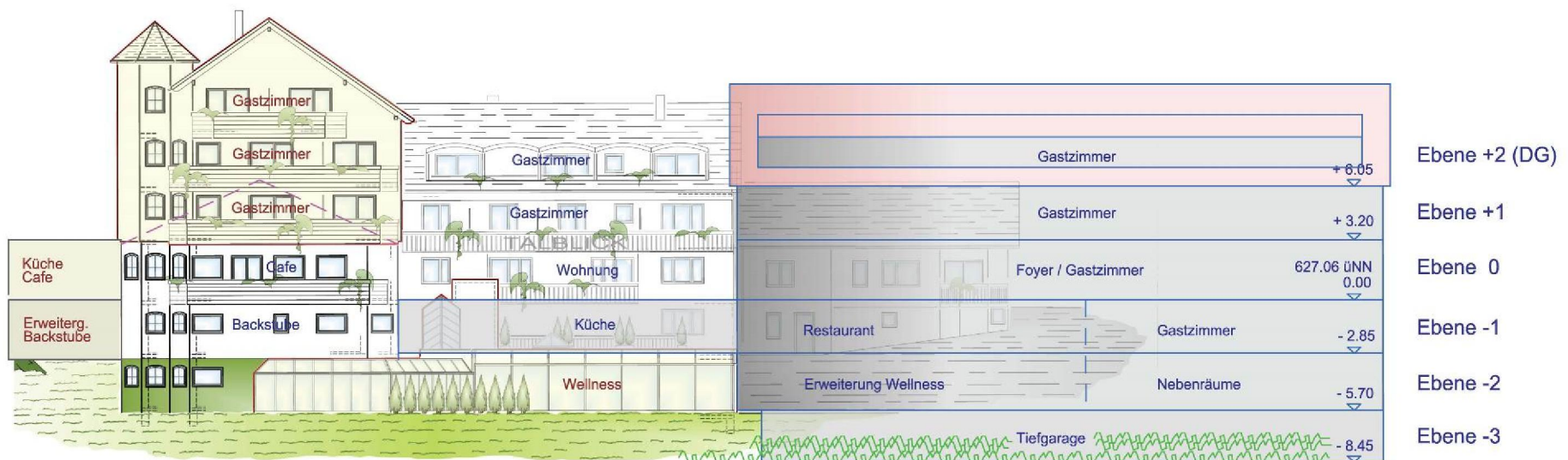
Um zu einer einheitlichen und auf verschiedene Bereiche angepassten Regelung zu kommen, hat die Gemeinde Schömburg die Aufstellung einer Werbeanlagensatzung beschlossen, die noch in Bearbeitung ist. Die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen werden gegebenenfalls durch die Werbeanlagensatzung ersetzt werden.

10 Flächenbilanz

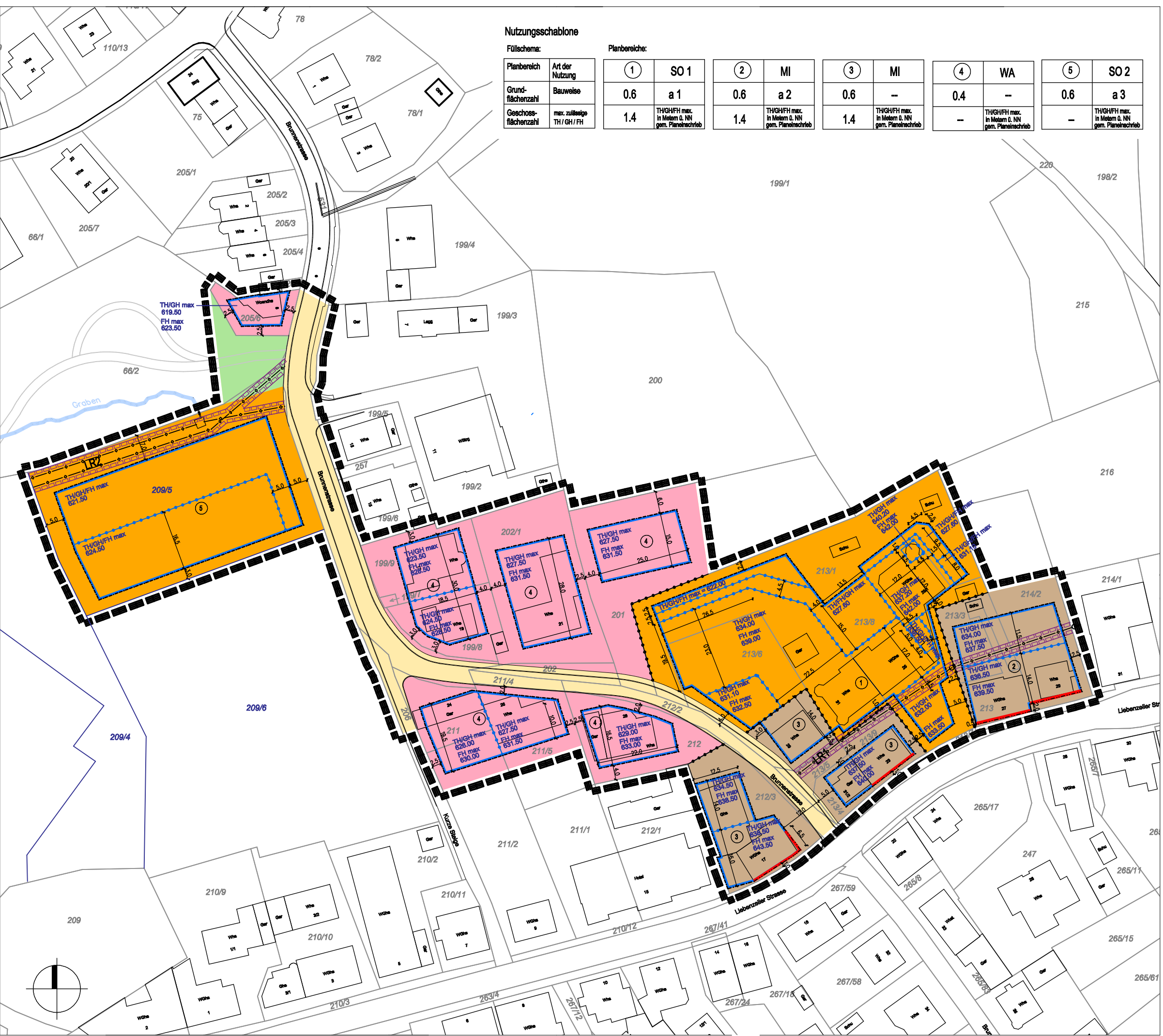
Geltungsbereich	17.347,29 qm	100,0 %
davon:		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.261,35 qm	30,3 %
Mischgebiet (MI)	2.753,31 qm	15,9 %
Sondergebiet SO 1 (Hotel Talblick)	4.265,80 qm	24,6 %
Sondergebiet SO 2 (Kindertagesstätte)	2.962,20 qm	17,1 %
Grünfläche (Teil Dr.-Walder-Promenade)	328,09 qm	1,9 %
Verkehrsfläche	1.776,54 qm	10,2 %



Anlage 2 / Plankonzept Hotel Talblick: Schnitt zur Herleitung der Trauf- / Gebäude- und Firsthöhen



Anlage 3 / Plankonzept Hotel Talblick: schematische Talansicht (gelb unterlegt: Planung August 2016 / grau unterlegt: Planung Dezember 2016)



Nutzungsschablone

Füllschema:		Planbereiche:							
Planbereich	Art der Nutzung	①	SO 1	②	MI	③	MI	④	WA
Grundflächenzahl	Bauweise	0.6	a 1	0.6	a 2	0.6	—	0.4	—
Geschossflächenzahl	max. zulässige TH / GH / FH	1.4	TH/GH/FH max. in Metern ü. NN gem. Planreinschrieb	1.4	TH/GH/FH max. in Metern ü. NN gem. Planreinschrieb	1.4	TH/GH/FH max. in Metern ü. NN gem. Planreinschrieb	—	TH/GH/FH max. in Metern ü. NN gem. Planreinschrieb

Planzeichenlegende

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 - SO Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung gem. textlichen Festsetzungen
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2. Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 0.6 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1.4 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - TH max. maximal zulässige Traufhöhe
 - GH max. maximale zulässige Gebäudehöhe
 - FH max. maximale zulässige Firsthöhe
3. Bauweise / überb. Grundstücksfl. § 9 (1) Nr. 2 + 10 BauGB
 - a abweichende Bauweise gem. textlichen Festsetzungen
 - Baugrenze
 - Baulinie
4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nm. 4 und 11 BauGB
 - öffentliche Verkehrsflächen
5. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - öffentliche Grünfläche / Parkanlage mit Spielplatz
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9(1) Nr. 21 BauGB
 - Leitungsrecht gem. textlichen Festsetzungen
7. Sonstige Planzeichen
 - Räumlicher Geltungsbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Höhen - Festsetzungen
 - unterirdischer Kanal

Verfahrensvermerke

Aufstellung nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 28.06.2016

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom bis

Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB am

Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB vom bis

Einholung der Stellungnahmen gem. § 4a (3) BauGB am

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen

Schömborg,

Matthias Leyn
Bürgermeister

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

GEMEINDE SCHÖMBERG

Bebauungsplan 'Schömborg Mitte II'

M 1:1.000 in DIN A3 25.04.2018