

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Scheibenstraße“**

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“**
- III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**  
*(folgt nach der Beteiligung)*

Stand: 04.02.2026

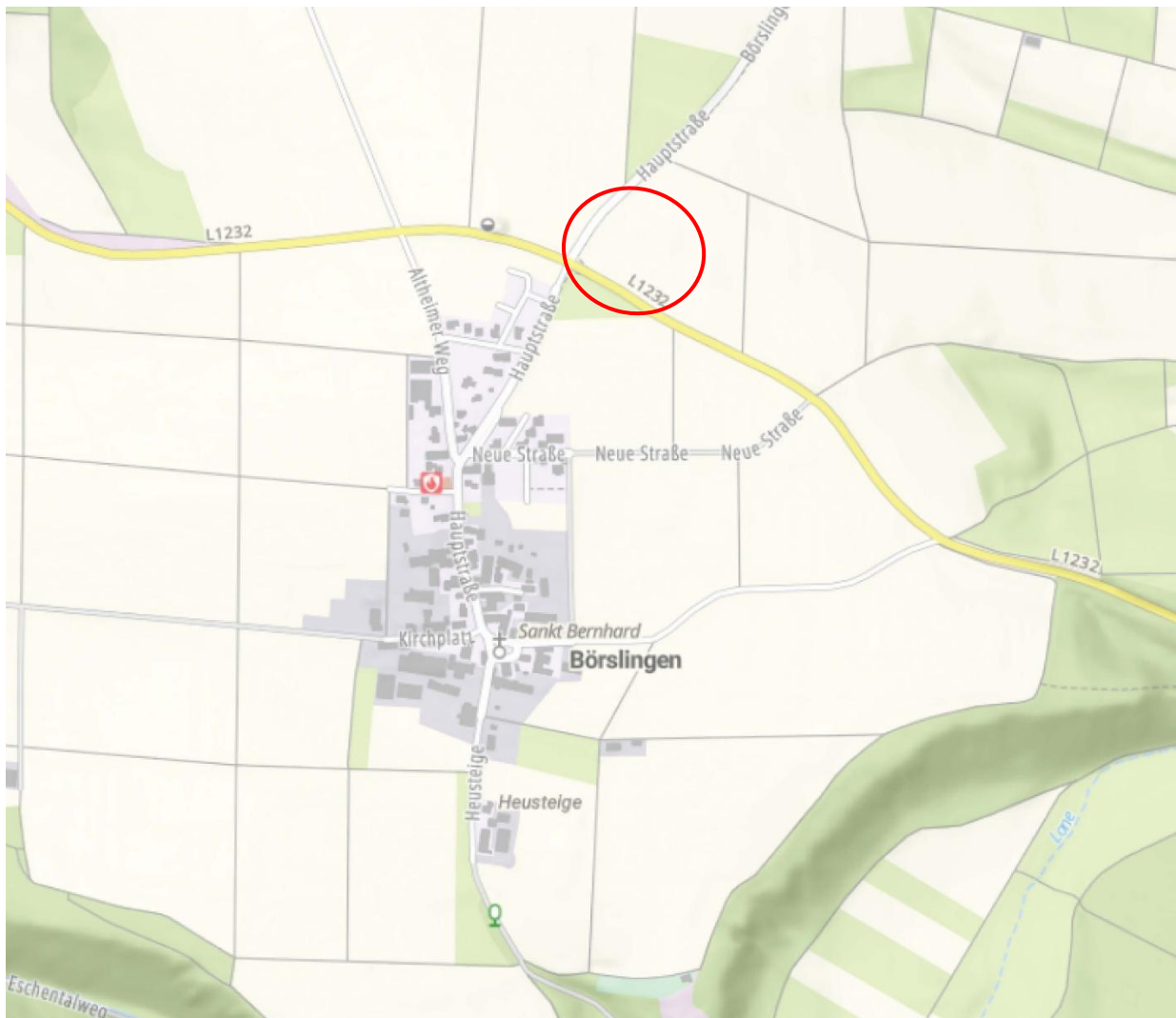


88289 Waldburg-Hannover - Am Langholz 12 - Telefon 07529 97430-00  
info@zi-plan.de - www.zi-plan.de



## I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“

Fassung vom: 04.02.2026



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Börslingen in öffentlicher Sitzung am ..... den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“ als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 04.02.2026 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 04.02.2026
- Textteil in der Fassung vom 04.02.2026

## § 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Börslingen, den

.....  
Heinrich Wolf, Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Börslingen, den

.....  
Heinrich Wolf, Bürgermeister

# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG



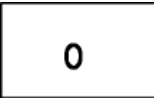
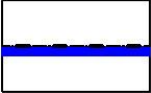
zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

GEE

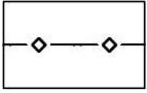
- | 1.1   | Art der baulichen Nutzung   | § 9 (1) 1 | BauGB  |
|-------|---|-----------|--------|
| 1.1.1 | Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (GEE)  | § 8       | BauNVO |
| 1.1.2 | Zulässig im GEE sind folgende Nutzungen:<br>1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,<br>2. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude,<br><br>Im Bereich des GEE sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im angrenzenden bestehenden Ortsrand nicht wesentlich beeinträchtigen.   | § 8 (2)   | BauNVO |
| 1.1.3 | Nicht zulässig im GEE sind folgende Nutzungen:<br>1. Einzelhandelsbetriebe,<br>2. Tankstellen,<br>3. Anlagen für sportliche Zwecke.   | § 1 (5)   | BauNVO |
| 1.1.4 | Die Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO<br>1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.<br>2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,<br>3. Vergnügungsstätten<br>werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher <u>nicht</u> zulässig.  | § 1 (6) 1 | BauNVO |
| 1.1.5 | Art der Betriebe und Anlagen:<br>Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:<br><br>Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (GEE)<br>L(EK), tags - 60 dB(A) / L(EK), nachts - 45 dB(A)<br><br>Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.<br>Von den Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn der Beitrag der zu genehmigenden Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB(A) unterschreitet. | § 1 (4) 2 | BauNVO |

	<b>1.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1</b>	<b>BauGB</b>
	1.2.1	Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1	BauNVO
	1.2.2	Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über vorhandenem Gelände	§ 16 (2) 4 § 18 (1)	BauNVO BauNVO
		Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.		
	<b>1.3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>§ 9 (1) 2</b>	<b>BauGB</b>
	1.3.1	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
		Zulässig sind Gebäudelängen bis 50m.		
	<b>1.4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>§ 9 (1) 2</b>	<b>BauGB</b>
	1.4.1	Baugrenzen	§ 23 (1,3)	BauNVO
	1.4.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 (5) i.V.m. §§12,14	BauNVO BauNVO
		In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zufahrten und Wege,</li> <li>- offene Stellplätze,</li> <li>- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO,</li> <li>- Lagerflächen.</li> </ul>		
	<b>1.5</b>	<b>Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze</b>	<b>§ 9 (1) 4</b>	<b>BauGB</b>
		Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.		
	<b>1.6</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen</b>	<b>§ 9 (1) 4</b>	<b>BauGB</b>
		Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO: Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den privaten Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt auch für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.		

**1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

**1.8 Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB**



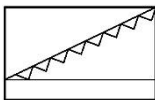
- vorhandene Gasleitung

mit Schutzstreifen - je 1,50 m beiderseits der Leitungsachse



**1.9 Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte (GR – FR – LR) § 9 (1) 21 BauGB**

LR1 - Leitungsrecht für Gasleitung DN 200 GGG zugunsten des Versorgungsträgers



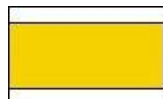
**1.10 Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen § 9 (1) 10 BauGB**

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

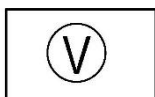
Zur Bepflanzung zulässig sind:

- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.

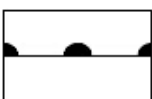
**1.11 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**



**1.11.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**

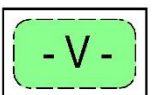


**1.11.2 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB**



**1.11.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB**

Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.



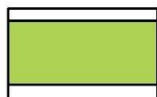
**1.12 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB**

Bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken sind für Dachwasser und unverschmutzte Oberflächenwasser separate Regenwasser-Versickerungsflächen wntlang der neuen Erschließungsstraße im Norden zu erstellen. Regenwasser-Versickerungsflächen sind als offene Mulde mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen.

Alternativ kann ein Mulden-Rigolen-System hergestellt werden.

Die genaue Lage, Art der Rückhaltung und Dimensionierung der Regenwasser-Rückhaltefläche ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.

**1.13 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**



1.13.1 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: Verkehrsgrünflächen

**1.14 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB § 9 (1) 15 BauGB und Landschaft**

*folgt !*

1.14.1 Pflanzliste § 9 (1) 25a BauGB

*folgt !*

**1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**



1.15.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

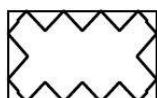
1.15.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

**Füllschema der Nutzungsschablone**

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)
- 4 – Bauweise

**2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB**



**2.1 Anbauverbotsstreifen**  
 - 20,0 m entlang der Landesstraße L1232  
 - 15,0 m entlang der Kreisstraße K7311

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Befreiung vom Anbauverbotsstreifen durch die Straßenverkehrsbehörde.

Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 9 FStrG keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden.

Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).

Werbeanlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen.

Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der L1232 und den künftigen Gebäuden sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig und zwar nur am Gebäude, nicht auf dem Dach. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.Ä. unzulässig.

### 3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden.

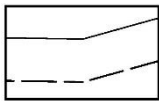
Unter Berücksichtigung der internen Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein **externer Ausgleichsbedarf** von ..... **ÖP**. (siehe Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom .....).

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Komensationsmaßnahmen vorgesehen:

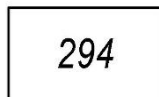
**folgt !**

## 4. Hinweise

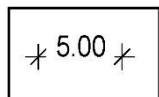
### 4.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



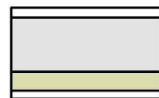
vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



bestehende Straße / Gehweg

### 4.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

### 4.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 4.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

#### **4.5 Niederschlagswasser**

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

Drainagen sind wegen des hohen Grundwasserstandes ausgeschlossen. Sickerschächte sind ebenfalls unzulässig.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

#### **Starkregenereignisse**

Der Bebauungsplan kann bei einem extremen Starkregenereignis betroffen werden.

Im Internet sind unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

#### **4.6 Höhengsystem**

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 2016", abgekürzt „DHHN2016" (Angaben in m über Normal Null).

#### **4.7 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG)**

Nach § 6 und § 7 (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

#### **4.8 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG)**

##### Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

Die Einzelheiten sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abgestimmt werden

#### **4.9 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)**

##### Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

#### Verwertungskonzept

Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen / Bodenaushub größer 500m<sup>3</sup>) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

#### **4.10 Landesstraße L1232**

##### Straßenbegleitgrün

Von der Bepflanzung dürfen keine unmittelbaren Gefahren für den Verkehr ausgehen.

##### Immissionen

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene klassifizierte Straße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen auch zukünftig nicht beteiligen kann.

##### Reflexionen durch Photovoltaikanlagen

Die künftigen Bauherren werden darauf aufmerksam gemacht, dass bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

##### Entwässerungseinrichtungen

Der Landesstraße sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Auf die REwS (Richtlinie für die Entwässerung von Straßen, 2021) wird hingewiesen.

## **5. Anlagen zum Bebauungsplan**

- 5.1 Lageplan in der Fassung vom 04.02.2026
- 5.2 Begründung in der Fassung vom 04.02.2026

Gemeinde Börslingen, den

.....  
Heinrich Wolf, Bürgermeister

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“

### **INHALT:**

#### **A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
7. Auswirkungen der Planung
  - 7.1 Erschließung
  - 7.2 Ver- und Entsorgung
  - 7.3 Auswirkungen auf das Klima
  - 7.4 Artenschutz
  - 7.5 Immissionsschutz
8. Altlasten
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
11. Flächenbilanz
12. Anlagen

#### **B) UMWELTBERICHT**

#### **C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB**

## A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,45 ha, mit einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 294 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 294,
Im Osten	durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 294,
Im Süden	durch die Landesstraße L1232, Flurstück Nr. 162,
Im Westen	durch das Wegeflurstück 291/1 entlang der Gemeindeverbindungsstraße Flst. 291.

### 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Börslingen, zwischen Gemeindeverbindungsstraße im Westen und Landesstraße L1232 im Süden.

Die Grundstücke im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Ver- und Entsorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet können sichergestellt werden. Das Grundstück ist im Besitz der Gemeinde.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

### Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg <sup>1</sup>

Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt die Gemeinde Böslingen zum Gemeindeverwaltungsverband Langenau im Alb-Donau-Kreis. Der Verwaltungsraum ist wie der gesamte Landkreis der Raumkategorie „ländlicher Raum“ zugeordnet.

Zum Thema **Siedlungsentwicklung** werden im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg u.a. folgende Aussagen getroffen (G – Grundsätze, Z – Ziele):

#### 3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

##### 3.1 Siedlungsentwicklung

3.1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.6 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.

3.1.10 (G) Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessene Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.

Zum Thema **Gewerbeentwicklung** werden im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg u.a. folgende Aussagen getroffen (G – Grundsätze, Z – Ziele):

#### 3.3 Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen

3.3.1 (G) Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.

3.3.4 (G) Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

### Regionalplan Donau-Iller <sup>2</sup>

#### Auszug aus B III 1 – Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg)

<sup>2</sup> Regionalverband Donau Iller (1987) - Gesamtfortschreibung, verbindlich ab 21.12.2024

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsbereiche und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen.

Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

### Natur- und Landschaftsschutz

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen in keinem Landschaftsschutzgebiet oder in der Nähe von Natur- und Vogelschutzgebieten sowie von SPA-Gebieten.

### Flächennutzungsplanung

Der sich in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) des Verwaltungsverbandes Langenau - Stand 29.01.2025 - stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



Die Gemeinde beabsichtigt, einen flächenbilanz-neutralen Tausch mit einer bereits vorhandenen „Gewerblichen Baufläche“ im Gemeindegebiet vorzunehmen

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren an die geplante Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ anzupassen zu ändern.

Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

## 5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

In Börslingen ist eine stetige Nachfrage nach Gewerbestandorten gegeben. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Gewerbeflächen soll am nördlichen Ortsrand ein neues

Gewerbegebiet entwickelt werden. Das geplante Gewerbegebiet schließt nördlich an den Siedlungsrand an.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben mit der geplanten Nutzung eines Gewerbegebietes ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der L1232“ erforderlich.

### **Umweltprüfung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist darüber hinaus das Themenfeld Artenschutz zu bearbeiten. Beide Untersuchungen werden als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird ebenfalls geprüft, in welcher Form Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 23.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Scheibenstraße“ beschlossen.

## **6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Scheibenstraße“ soll eine städtebaulich abgestimmte gewerbliche Entwicklung nördlich des bestehenden Ortsrandes erfolgen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan im wesentlichen weitere Planungsziele zugrunde gelegt:

- Gebiet zur Unterbringung gewerblicher Nutzungen – mit eingeschränkten Emissionen,
- Festsetzung von einer höchstzulässigen, Grundflächenzahl (GRZ) sowie höchstzulässiger Gebäudehöhen (GH),
- offene Bauweise mit Gebäudelängen bis 50 m,
- Maßnahmen zur Behandlung anfallender Oberflächenwasser.

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Erschließung**

Die Haupteerschließung ist im Westen von der Gemeindeverbindungsstraße als Stichstraße vorgesehen.

Die geplante Erschließungsstraße erhält ein Straßenraumprofil von 6,50 m Breite.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs können sichergestellt werden.

Die Dimensionierung der vorhandenen, umgebenden Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Grundstücksentwässerung:

Bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken sind für Dachwasser und unverschmutzte Oberflächenwasser separate Regenwasser-Versickerungsflächen entlang der neuen Erschließungsstraße im Norden zu erstellen.

### 7.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Börslingen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Zur Regenwasserrückhaltung werden geeignete Rückhaltemaßnahmen getroffen. Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig und erwünscht.

### 7.4 Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 28.11.2025)

FAZIT:

Ein Vorkommen der in Kap. 5 behandelten Arten der Roten Listen und streng geschützten Arten kann Stand heutiger Kenntnis im Vorhabengebiet nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher eine Brutvogelkartierung, sowie die Ausarbeitung eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nötig. In diesem Rahmen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie CEF-Maßnahmen, soweit notwendig, zu erarbeiten.

Es werden folgende Kartierungen vorgeschlagen:

- Brutvogelkartierung nach Südbeck et al. (2025), Kartierzeitraum März – Juli

Die Kartierungen sowie die Ausarbeitung des Fachbeitrags sind notwendig, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs 5 BNatschG durch das geplante Bauvorhaben ausschließen zu können.

### 7.5 Immissionsschutz

(siehe Anlage: **Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm**, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom .....

**folgt !**

## 8. ATTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## 9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

### **Art der baulichen Nutzung**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (GEe) fest.

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im **Gewerbegebiet** – Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude – sollen darüber hinaus nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein, die das Wohnen im angrenzenden bestehenden Ortsrand nicht wesentlich beeinträchtigen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung in diesem Bereich erzielt werden.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

**Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen** sind Zufahrten und Wege, Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

### **Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraßen wird als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Entlang der L1232 und der angrenzenden Verkehrsflächen wurde ein **Ein- und Ausfahrverbot** festgesetzt.

### **Versorgungsanlagen**

Die vorhandene Gasleitung wurde im Plan mit entsprechendem **Leitungsrecht** festgesetzt.

### **Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** sind bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken für Dachwasser und unverschmutzte Oberflächenwasser separate Regenwasser-Versickerungsflächen zu erstellen.

### **Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz**

Private Grünflächen werden als Verkehrsgrünflächen, als Flächen für die Regenwasserrückhaltung und -versickerung festgesetzt.

Die Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Landesstraße ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Als **nachrichtliche Übernahme** ist entlang der überörtlichen Verkehrsstraße der L1232 und K7311 eine 20,0m / 15,0m breite Abstandsfläche – Anbauverbotsstreifen - von baulichen Anlagen freizuhalten.

## **10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB**

Am 23.09.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“ gefasst.

Am 24.02.2026 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Scheibenstraße“ gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 09.03.2026 bis 10.04.2026 wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am ..... hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am ..... liegt der Bebauungsplan vom ..... bis ..... zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

## 11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

**Gesamtfläche: 14.500 m<sup>2</sup>**

- Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe) - 10.000 m<sup>2</sup>  
(bei einer GRZ von 0,80 = Netto Baufläche 8.000 m<sup>2</sup>)
  - davon Gewerbefläche **Bereich A** - 6.000 m<sup>2</sup>
  - davon RW-Versickerung A - 510 m<sup>2</sup>
  - davon Gewerbefläche **Bereich B** - 4.000 m<sup>2</sup>
  - davon RW-Versickerung B - 360 m<sup>2</sup>
  
- Verkehrsflächen, öffentl. - 750 m<sup>2</sup>
- Verkehrsgrünflächen, privat - 2.880 m<sup>2</sup>

## 12. ANLAGEN

**12.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 28.11.2025

**12.2 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom .....

**12.3 Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom .....

**12.4 Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm**, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom .....

## B) UMWELTBERICHT

(siehe Anlage: Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom .....

## C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

(siehe Anlage: Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom .....

Plan aufgestellt am: 04.02.2026

Planer:



88289 Waldburg-Hannover - Am Langholz 12 - Telefon 07529 97430-00  
info@zi-plan.de - www.zi-plan.de

Waldburg, den

.....  
Dominic Kress, Geschäftsführer

Langenargen, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

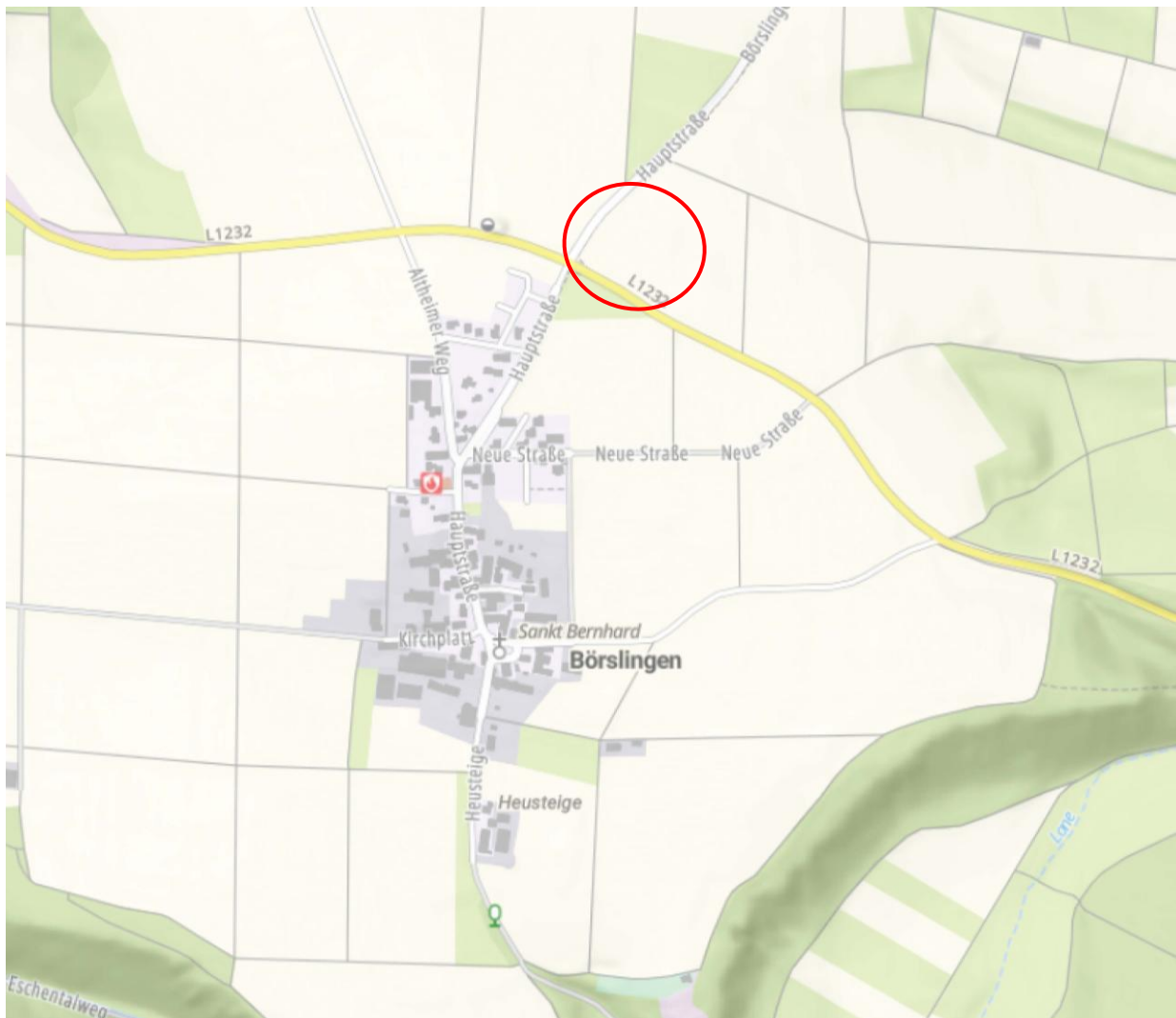
Gemeinde Börslingen, den

.....  
Heinrich Wolf, Bürgermeister



## II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“

Fassung vom: 04.02.2026



## RECHTSGRUNDLAGEN

**Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025

**Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Börslingen in öffentlicher Sitzung am ..... die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“ als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Gewerbegebiet Scheibenstraße“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 04.02.2026
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 04.02.2026

## § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

## **§ 4 INKRAFTTRETEN**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Gemeinde Börslingen, den

.....  
Heinrich Wolf, Bürgermeister

## **AUSFERTIGUNGSVERMERK**

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Börslingen, den

.....  
Heinrich Wolf, Bürgermeister

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“

### 1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Bei der Farbgebung der Aussenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig.

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

#### 1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässige Dachformen und Dachneigungen gem. Planeintrag.

Dachaufbauten als Lichtkuppel oder- pyramiden dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 2,50 m überragen.

Hinweis:

Flachdächer begrünt oder geneigte Dächer begrünt bis zu einer Dachneigung von 10° sind zulässig und erwünscht.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

#### 1.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über versickernde Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

#### 1.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Bei oberirdischen, nicht überdachten Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine,

wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.

Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lagerflächen, Zufahrtsflächen, für betriebliche Zwecke notwendige Hofflächen als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

## **1.5 Einfriedungen**

**§ 74 (1) 3 LBO**

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 2,00 m nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind Einfriedungen mit Gabionen über 50 cm Höhe und exotische Gehölze wie Thuja, Zypressen u.a. Zulässig sind hierfür nur heimische Pflanzen aus der Pflanzliste im Bebauungsplan.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern muss verzichtet werden.

Einfriedungen generell:

## **1.1 Werbeanlagen**

**§ 74 (1) 2 LBO**

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig. Eine indirekte Beleuchtung von Werbeschildern ist zulässig.

## 2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

- 2.1 Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.02.2026
- 2.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.02.2026

Gemeinde Börslingen, den

.....  
Heinrich Wolf, Bürgermeister

## **TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“

### **INHALT:**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,45 ha, mit einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 294 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 294,
Im Osten	durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 294,
Im Süden	durch die Landesstraße L1232, Flurstück Nr. 162,
Im Westen	durch das Wegeflurstück 291/1 entlang der Gemeindeverbindungsstraße Flst. 291.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Börslingen, zwischen Gemeindeverbindungsstraße im Westen und Landesstraße L1232 im Süden.

Die Grundstücke im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Ver- und Entsorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet können sichergestellt werden. Das Grundstück ist im Besitz der Gemeinde.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

#### 4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung und Dacheindeckung** sowie zu **Werbeanlagen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen im Plangebiet geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in der Umgebung. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Höhen der zulässigen **Einfriedungen** an Verkehrsflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

#### 5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 23.09.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“ gefasst.

Am 24.02.2026 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Scheibenstraße“ gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 09.03.2026 bis 10.04.2026 wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am ..... hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheibenstraße“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am ..... liegt der Bebauungsplan vom ..... bis ..... zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 04.02.2026

Planer:



88289 Waldburg-Hannover - Am Langholz 12 - Telefon 07529 97430-00  
info@zi-plan.de - www.zi-plan.de

Waldburg, den

.....  
Dominic Kress, Geschäftsführer

Langenargen, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Gemeinde Börslingen, den

.....  
Heinrich Wolf, Bürgermeister

## TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Scheibenstraße“

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 23.09.2025
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB am
3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss durch den Gemeinderat über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB am 24.02.2026
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am 06.03.2026
- 5.. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom 09.03.2026 bis 10.04.2026
6. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom ..... gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom bis
9. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Börslingen, den

.....  
Heinrich Wolf, Bürgermeister

---

### AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom ..... überein.  
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Börslingen, den

.....  
Heinrich Wolf, Bürgermeister

---

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen

am

Börslingen, den

.....  
Heinrich Wolf, Bürgermeister