

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gewann Hausäcker“ Gemarkung Oberlengenhardt



A Allgemeine Angaben

- 1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.
- 2 Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.
Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach § 8 a BNatschG (heute § 1 BauGB) ist nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist ebenfalls nicht notwendig.
- 3 Ein Gestaltungsplan ist nicht erforderlich.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB)	vom 27.08.1997	(BGBl.I.S.2141)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	vom 23.01.1990	(BGBl.I.S.132)
Planzeichenverordnung	(PlanzVO)	vom 18.12.1990	

jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet. Gemäß § 244 Abs.2 BauGB ist das Bebauungsplanverfahren daher nach den Vorschriften des BauGB bis zum 20.07.2006 abzuschließen.

C Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO) zum Bebauungsplan

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Alten-, Altenwohn- und Pflegeheime sind einschließlich entsprechender Krankenhauseinrichtungen allgemein nicht zulässig

(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 bis 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einträgen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

Entsteht bei der Ausnutzung der Höhenbeschränkung und Dachneigung oder dem Bau von Dachgauben im Dachgeschoß rein rechnerisch ein zusätzliches Vollgeschos, ist dieses zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften C.5. des Bebauungsplanes „Gewann Hausäcker“, Gemarkung Oberlengenhardt gelten entsprechend.

3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO (Siehe Planeinschrieb)

Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

Begrenzung der Baukörperlänge und -Breite auf max. 20 m x 15 m.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe. Im übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Dachvorsprünge, Abfallrohre, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe.

Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Hierbei ist ein Abstand der Garagen zum öffentlichen Verkehrsraum von mindestens 5,0 m einzuhalten (Staufläche).

5 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellte vorhandene Streuobstwiese ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einheimische standortgerechte Obstbäume zu ersetzen. (Pflanzbindung)

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten an den Straßenrändern sind hochstämmige, großkronige Gehölze als Gliederungen und raumbildende Elemente und als Elemente zur Eingrünung zu pflanzen. An Stellen mit nicht ausreichendem Platz können auch schmalkronige Gehölze in mehr oder weniger regelmäßiger Anordnung zur Auflockerung und inneren Durchgrünung angepflanzt werden. Der Stammumfang soll beim anpflanzen mindestens 16 - 18 cm betragen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und je angefangene 250 qm mit einem Baum und Sträuchern entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind auf die Mindestfestsetzung anzurechnen. Von den Standorten im Bebauungsplan kann abgewichen werden. Der Stammumfang soll beim Anpflanzen mindestens 16 - 18 cm betragen. Die Neupflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artenliste hochstämmige, großkronige Gehölze

Spitzahorn
Bergahorn
Rotbuche
Esche
Vogelkirsche
Traubeneiche
Sommerlinde

Artenliste hochstämmige, schmalkronige Gehölze

Spitzahorn Columnare
Spitzahorn Olmstedt
Pyramiden- Hainbuche
Pyramiden- Buche
Chinesische Wildbirne
Pyramiden- Eiche
Kleinkronige Winterlinde
und einheimische standortgerechte Obstbäume

Artenliste kleinkronige Gehölze

Feldahorn
Hainbuche
Weißdorn
Mehlbeere
Eberesche
und einheimische standortgerechte Obstbäume

Sträucher

Kornelkirsche
Hartriegel
Haselnuss
Pfaffenhütchen
Stechpalme
gewöhnlicher Liguster
gewöhnliche Heckenkirsche

Schlehe
gewöhnliche Stachelbeere
Hundsrose

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.

6 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung und Einfriedigung über 0,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Höher anstehendes Gelände ist gegebenenfalls gegen die öffentliche Verkehrsfläche abzuböschten.

7 Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

8 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude (EFH= Erdgeschoßfußbodenhöhe) ist im Bebauungsplan festgesetzt. Sie wurde anhand von Geländeschnitten festgelegt. Die Geländeschnitte sind Bestandteil des Bebauungsplans. Von der festgesetzten EFH kann ± 25 cm abgewichen werden.

Bei zwingender Notwendigkeit, z. B. Entwässerung können Ausnahmen erteilt werden.

9 Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Leitungsrechte (LR) dienen zum einlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen. Sie müssen von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

10 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

Textliche Festsetzungen

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewann Hausäcker“ Gemarkung Oberlengenhardt



A Allgemeine Angaben

- 1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich sämtliche planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen aufgehoben.
- 2 Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Gewann-Hausäcker“, Gemarkung Oberlengenhardt erlassen.
(für bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
- 3 Ein Gestaltungsplan ist nicht erforderlich.

B Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung § 74 LBO vom 08.08.1995
in der neuesten Fassung

C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und -neigung

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

1.2 Dachaufbauten/Dachausschnitte:

Siehe Satzung der Gemeinde über die Zulassung von Dachaufbauten, ausgefertigt am 24.09.1992.

1.3 Dachdeckung:

Ton- und Betonziegel in den Farbtönen Rot, Grau und Braun sowie Bitumenschindeln in Rot-, Grau- und Brauntönen.

1.4 Äußere Material- und Farbgebung

Die Material- und Farbgebung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist so auszuwählen, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, Wandverkleidungen aus großformatigen Faserzementplatten, Kunststoff, sowie ausschließlich Sichtbeton (zumal ohne farbige Behandlung) oder Waschbeton sind nicht zulässig. Für die Farbgebung sind gedeckte, auf die Umgebung abgestimmte Farbtöne zu wählen. (Hellbezugswerte zwischen den Grenzwerten 30 % bis 70 %).

1.5 Zusammengebaute Doppelhäuser sind in Form, Farbe und Gestaltung aufeinander abzustimmen

2 Garagen und Stellplätze (§ 74 (Abs. 2 Nr. 2. - 5. LBO)

2.1 Zusammenhängende und nebeneinanderstehende Garagen sind in Form und äußerer Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

2.2 Äußere Material- und Farbgebung: wie 1.4.

2.3 Es sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

2.4 Garagenneuerstellungen mit Flachdach sind nicht zulässig.

- 3 Nebenanlagen**
Siehe Satzung der Gemeinde über die Zulassung von Nebenanlagen ausgefertigt am 24.09.1992, sofern unter 4 nichts anderes geregelt ist.
- 4 Äußere Gestaltung der Nebengebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
 - 4.1 Dachform- und neigung:**
Es sind nur Satteldächer nicht unter 15° geneigt zulässig.
 - 4.2 Dachdeckung:**
Wie bei den Hauptgebäuden sowie Holzschindeln, begrüntes Dach.
 - 4.3 Material- und Farbgebung**
Wie bei den Hauptgebäuden.
 - 4.4 Gewächshäuser**
Gewächshäuser dürfen nur aus Glas oder aus einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.
- 5 Maximale Gebäudehöhe (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Die maximale Gebäudehöhe gemessen von Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut jeweils bezogen auf die festgelegte (EFH) Erdgeschoßfußbodenhöhe darf folgende Maße nicht überschreiten.
Bei Z (Zahl der Vollgeschosse) II = 3,80 m (II = I + I UG)
- 6 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen bis max. 0,80 m hoch (eingeschlossen ein Sockel bis max. 0,30 m hoch) zulässig. Geschlossene nur in Form lebender Einfriedungen bis max. 1,50 m hoch, wobei in Einmündungsbereichen Sichtbehinderungen zu vermeiden sind.
Drahtzäune allein sind entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig.
Einfriedungen jeglicher Art müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindst. 0,50 m einhalten.

7 Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

7.1 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

7.2 Der natürliche Geländeverlauf darf im allgemeinen bei Auffüllungen und Abgrabungen nur bis max. 1,5 m im einzelnen und zusammen verändert werden. In der zweigeschossigen Bauweise sind talseitig auch Abgrabungen bis max. 2,0 m zulässig. Die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind dabei zu beachten. Stützmauern sind bis 1,5 m zulässig. Sie sind mit Natursteinen zu verblenden.

7.3 Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze und Zufahrten ist, sofern überhaupt erforderlich mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster auszuführen. Die Oberflächenbefestigung der Garagenzufahrten und sonstiger privater Verkehrsflächen sollen in Material und Farbe von der öffentlichen Verkehrsfläche abweichend ausgeführt werden. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Auf durchlässig befestigten Flächen ist das Waschen von Fahrzeugen verboten.

8 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
sind je Hauptgebäude nur eine zulässig

9 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
für Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

D Zusätzliche Hinweise und Anregungen

1 Denkmalschutz

Vorhandene historische Grenzsteine, Brunnen, Meilen- oder besondere Kilometersteine und steinerne Wegweiser sind an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Geplante Veränderungen der Standorte sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

2 Altlasten

Die Gemeinde Schömberg hat seit Juli 1999 für ihr Gemeindegebiet ein Altlastenkataster, in welchem alle Altlasten und altlastverdächtigen Flächen eingezeichnet sind. Aus diesen Unterlagen ergeben sich keine altlastverdächtige Flächen.

Bei Baumaßnahmen (insbesondere Erdbauarbeiten) ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Geruch, Verfärbung) zu achten. Sollten Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz, zu informieren.

3. Erdaushub- Reduzierung der Aushubmenge bzw. Beseitigung:

Im allgemeinen Interesse, aus Kostengründen und zur Entlastung der örtlichen Erddeponie, sollte auf eine möglichst geringe Erdaushubmenge geachtet werden. Zusätzlich ist der Erdaushub - soweit möglich- wieder auf dem jeweiligen Baugrundstück auszubringen.

4. Grundwasserschutz:

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der als weitere Schutzzone, Zone III, notwendigen Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Trinkwasserfassungen der Stadt Bad Liebenzell im Lengenbachtal. Grundwasserbohrungen, Grundwasserpumpen und Erdwärmesonden sind hier daher nicht zulässig.

5. Anregungen zu erneuerbaren Energien:

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) sollte geprüft werden. Eine Erd- und Grundwasserwärmenutzung muss wie bereits zuvor beschrieben ausscheiden.

Anlagen		
Beilage	1	Begründung
Beilage	2	Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
Beilage	3	Lageplan Maßstab 1: 500
Beilage	4	Lageplan Regenwasserableitung

Aufgestellt und gefertigt:

Pforzheim, den 11.5.2005

B. Siebner
B. Siebner Dipl.-Ing.



Weber-Ingenieure GmbH
Bauschlottter Straße 62
75177 Pforzheim
Tel.: 07231/583-0
Fax: 07231/583-250

Anerkannt:

Schömburg, den 12.6.06

Gerhard Vogel
Gerhard Vogel
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Schömburg, den 12.6.06

Gerhard Vogel
Gerhard Vogel
Bürgermeister

Schömberg
Landkreis Calw



S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Gewann Hausäcker- Gemarkung Oberlengenhardt" in Schömberg- Oberlengenhardt

Nach § 10 und § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBL. I, Seite 2414) geändert am 21.06.2005 (BGBL.I, Seite 1818 – künftig BauGB), § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. Seite 617, - künftig LBO), geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL. S. 895) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. Seite 581, berichtigt Seite 698) geändert durch Gesetze vom 28.07.2005 (GBL. Seite 578), hat der Gemeinderat der Gemeinde Schömberg in öffentlicher Sitzung am 23.05.2006 den Bebauungsplan "Gewann Hausäcker- Gemarkung Oberlengenhardt" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 11.05.2005 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil, der Begründung und den textlichen Festsetzungen vom 11.05.2005

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Anerkannt: 1 2. 6. 06
Schömburg, den


Gerhard Vogel
Bürgermeister



Ausgefertigt: 1 2. 6. 06
Schömburg, den


Gerhard Vogel
Bürgermeister

Hinweis

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung ist nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gesetzblatt Seite 581), zuletzt geändert durch Gesetz am 28.07.2005 (Gesetzblatt Seite 578) gilt die Satzung - sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist - ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1.
die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,

2.
der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften geltend gemacht worden sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Gemeinde Schömburg

Landkreis Calw

**Bebauungsplan
„Gewann Hausäcker“**

**Gemarkung
Oberlengenhardt**



Begründung

a) zum Bebauungsplan b) und zu den örtlichen Bauvorschriften „Gewann Hausäcker“ Gemarkung Oberlengenhardt

Die Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberlengenhardt IV“ genehmigt am 29.06.1976.

Im Bereich der geplanten Änderung sind überdurchschnittlich große Bauflächen, die eine massive Bebauung zulassen, ausgewiesen.

In der Zeit vom 28.07.2003 bis 29.08.2003 fand eine vorzeitige Bürgerbeteiligung statt. Ebenso erfolgte eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die hierbei vorgebrachten relevanten Anregungen und Bedenken wurden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Der zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung dort ansässige landwirtschaftliche Betrieb ist zwischenzeitlich stillgelegt bzw. wird nur noch zur Unterstellung von Pferden (Pensionspferde) genutzt. Die Eigentümer planen die landwirtschaftlichen Gebäude langfristig abzubauen. Die Stallungen befinden sich direkt an der westlichen Grenze des Baugebiets. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich darüber hinaus noch weitere aktive landwirtschaftliche Betriebe.

Um eine geordnete städtebauliche Bebauung zu erreichen soll der Bebauungsplan geändert werden.

Von der Hauptstraße aus ist eine Erschließungsstraße, die mit einer Wendeplatte endet, vorgesehen.

Im gesamten Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser mit 2 Vollgeschossen (I + IUG) und einer Dachneigung von 35 - 45° vorgesehen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist nichts über eine Grünordnung ausgesagt bzw. festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung sieht für Flora, Fauna und Boden eine wesentliche Verbesserung vor.

Die teilweise im Bebauungsplangebiet liegende Streuobstwiese wird durch eine Pflanzbindung gesichert, ist dauernd zu pflegen und zu unterhalten.

Zur inneren Durchgrünung sind zahlreiche Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. (Siehe planungsrechtliche Festsetzungen C Nr. 6)

Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung müssen Oberflächenbefestigungen (Stellplätze und Zufahrten) wasserdurchlässig ausgeführt werden. Außerdem wird das Waschen von PKW auf wasserdurchlässigen Flächen verboten. Auf Grund des allgemein zu beobachtenden

erhöhten Verkehrsaufkommens erfolgt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen leitet sich aus der „Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen und die Herstellungsart von Stellplätzen“ laut Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.1997 ab.

Die dort eingearbeitete Begründung ist umfangreich und ausführlich.

Ausführlich wird dort unter 1.1 dargelegt, dass fast alle Familien in Schömberg auf einen Zweit- bzw. Drittwagen angewiesen sind. Grund hierfür sind die ungünstigen öffentlichen Personennahverbindungen in Richtung Calw und in die Ballungszentren Böblingen und Stuttgart. Insbesondere in den Abendstunden ist das ÖPNV-Angebot stark eingeschränkt.

Da Niederspannungs-Freileitungen in städtebaulicher Sicht einen Widerspruch zu der geplanten Bebauung darstellen, sind derartige Anlagen innerhalb des Baugebiets nicht zulässig.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche beträgt ca. 3300 qm. In der neuen Planung sind nur noch ca. 2600 qm überbaubare Fläche festgesetzt. Darin enthalten sind zusätzlich 10 Garagen die möglicherweise außerhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden könnten.

Durch den Neubau der Erschließungsstraße und des Privatwegs werden weitere ca. 930 qm Fläche befestigt, wovon heute schon ca. 210 qm versiegelt sind. Außerhalb der neuen überbaubaren Flächen sind durch Gebäude, Zufahrten und Hofräume weitere ca. 600 qm versiegelt die zurückgebaut /bzw. in Grünland umgewandelt werden.

Flächenbilanz

Rechtskräftige überbaubare Fläche		ca.	3300 qm
Neu geplante überbaubare Fläche		<u>ca.</u>	<u>2600 qm</u>
Wird weniger in Anspruch genommen:		ca.	700 qm
Neue gepl. Erschließungsstraße	ca.	930 qm	
Davon heute schon befestigt	<u>ca.</u>	<u>210 qm</u>	
	ca.	720 qm	<u>ca.</u> <u>720 qm</u>
		+	ca. 20 qm
Rückbau befestigter Flächen		<u>ca.</u>	<u>600 qm</u>
Insgesamt weniger befestigte Flächen		ca.	580 qm

Die Energie- und Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Netze.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im modifizierten Trennsystem. Hierbei wird das anfallende häusliche Abwasser der Plangebäude 1 bis 6 sowie der Niederschlagsabfluss der Straßenflächen über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der Hauptstraße eingeleitet. Hierzu wird ein Leitungsrecht erforderlich. Das Abwasser der Plangebäude 7 bis 10 wird direkt an den Kanal in der Hauptstraße angeschlossen.

Die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen erfolgt innerhalb des Gebietes über einen separaten Regenwasserkanal. Über eine ca. 100 m lange Leitung parallel zur Hauptstraße erfolgt eine Einleitung des Regenwassers in das vorhandenen Grabensystem mit Abfluss Richtung Lengenbach.

Durch das beschriebene Entwässerungssystem erfolgt zum einen eine Entlastung des vorhandenen Mischwasser-Kanalnetzes von Oberlengenhardt, zum anderen wird eine ökologisch sinnvolle Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf erreicht.

Zur Entwässerung des Baugebiets wurde ein „Nachweis zur Entwässerung“ beim Landratsamt Calw eingereicht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schömberg hat am 22.07.2003 beschlossen den Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Gewann Hausäcker“, Gemarkung Oberlengenhardt.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die Hauptstraße und im Süden an Flst. 122/3. Im Westen durchschneidet er die Flst. 123/4 und 129/2 und verläuft fast deckungsgleich mit dem rechtskräftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Flst. 129/1, 2/4, 4/4 und 4/1.

Die geplante Wendeplatte liegt geringfügig außerhalb des rechtskräftigen Geltungsbereichs jedoch immer noch innerhalb der Flächennutzungsplangrenze.

Anerkannt:

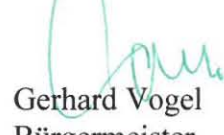
Schömberg, den 12.6.06

A green ink signature of Gerhard Vogel, consisting of a large loop followed by a more complex, cursive-like structure.
Gerhard Vogel
Bürgermeister



Ausgefertigt:

Schömberg, den 12.6.06

A green ink signature of Gerhard Vogel, identical to the one above.
Gerhard Vogel
Bürgermeister