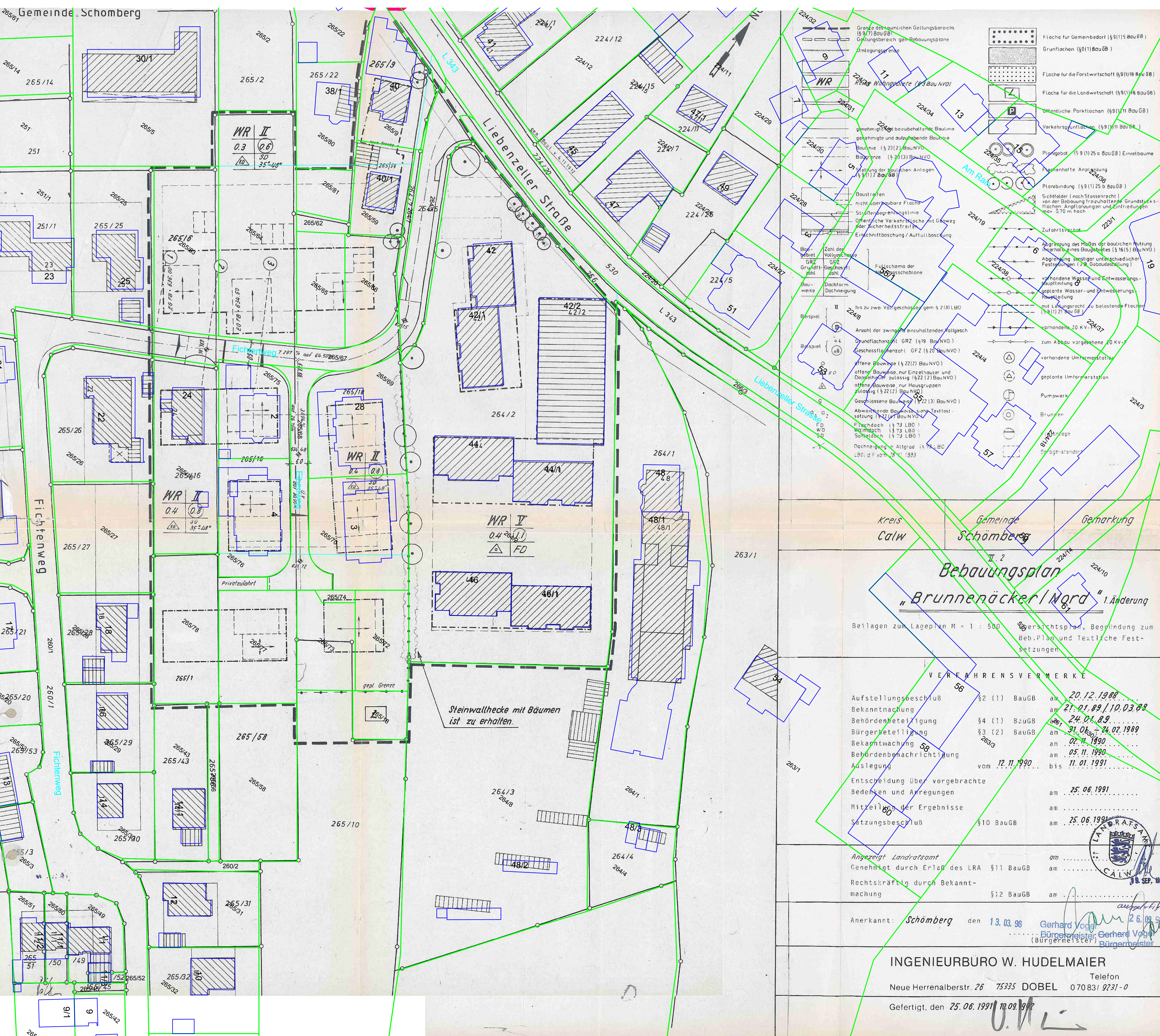




Grunde des baulichen Geltungsbereichs (§ 9 (1) BauGB)
Geltungsbereich gen. Bebauungspläne
Umlegungsgrenze

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
Grünflächen (§ 9 (1) BauGB)
Fläche für die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 8 BauGB)
Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 8 BauGB)
Öffentliche Parkflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Verkehrsunfallfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
Pflanzgebiet (§ 9 (1) 25 a BauGB) Einzelbäume
Pflanzgebietsanpflanzung
Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)
Sichtfelder (nach Stassenrecht) von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfächen, Anpflanzungen und Einfriedungen nach § 9 (1) 25 BauGB
Zufahrtsverkehr
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauGB)
Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen (§ 22 (2) BauGB)
vorhandene Wasser- und Entwässerungsanlagen
geplante Wasser- und Entwässerungsanlagen
mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
vorhandene 20 kV-FH
zum Abbau vorgesehene 20 kV-FH
vorhandene Umformstation
geplante Umformstation
Pumpwerk
Brunnen
Bauweise
Gerätestandort

Bebauungsplan
"Brunnenacker/Nord" 1. Änderung

Beilagen zum Lageplan M = 1 : 500
Übersichtsplan, Begründung zum
Beb. Plan und Textliche Fest-
setzungen

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß	§ 2 (1) BauGB	am 20.12.1988
Bekanntmachung		am 21.01.89 / 10.03.89
Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB	am 24.01.89
Bürgerbeteiligung	§ 3 (2) BauGB	am 31.08.89 - 24.02.1989
Bekanntmachung		am 07.11.1990
Behördenbenachrichtigung		am 05.11.1990
Auslegung	vom 12.11.1990 bis	11.01.1991
Entscheidung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen		am 25.06.1991
Mitteilung der Ergebnisse		am 25.06.1991
Satzungsbeschluß	§ 10 BauGB	am 25.06.1991

Angezeigt Landratsamt
Genehmigt durch Erlaß des LRA § 11 BauGB
Rechtskräftig durch Bekannt-
machung § 12 BauGB

Anerkannt: Schömborg den 13.03.96
Gerhard Vogt
Bürgermeister
Gerhard Vogt
Bürgermeister

INGENIEURBÜRO W. HUDELMAIER
Telefon
Neue Herrenalberstr. 26 75335 DOBEL 070831 9231-0
Gefertigt, den 25.06.1991 10.09.1991

Betr.: Gemeinde **Schömb erg** - Kreis Calw
hier: Bebauungsplan "**Brunnenäcker/Nord**" 1. Änderung

AP:T-Brunn

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

i.d.F. vom 25.06.1991 / 10.09.1992 / 20.02.1996

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§9 Abs.(1) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986, zuletzt geändert 23.11.1994 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993 und Landesbauordnung Baden Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. (2) bis (10) BauNVO)

1.11 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

Die nach §3 Abs.(3) BauNVO vorgesehene Ausnahme für kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist ausnahmsweise zulässig.

Die sonstigen nach §3 Abs.(3) ausnahmsweise zulässigen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig.

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

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

1.3 Bauweise (§ 22 bis 23 BauNVO)

1.31 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs.(2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Begrenzung der Baukörperlänge auf maximal 20 m.

- Abweichende Festsetzungen bzw. vorhandene Gebäude bleiben hiervon unberührt.

1.4 Stellung (Hauptfirstrichtung) der Gebäude (§9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)

1.51 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.

1.6 Pflanzgebot und Pflanzbindung

1.61 Pflanzgebot

Je Einzelgrundstück ist, soweit nicht vorhanden, je angefangene 200 qm Fläche mindestens 1 raumbildender Laubbaum einheimischer Art zu pflanzen (§9 (1) 25 a BauGB).

1.62 Pflanzbindung

Der im Geltungsbereich vorhandene Baumbestand ist allgemein zu erhalten (§9 (1) 25b BauGB).

1.7 Geltungsbereich (§ 9 Abs. (7) BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan schwarz gestrichelt.

1.8 Anschluß der Grundstücke an die öffentl. 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.

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

Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und Einfriedigung über 0,80 m Höhe gemessen ab Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Höher anstehendes Gelände ist gegebenenfalls gegen die öffentliche Verkehrsfläche abzuböschten.

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

Die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschoßfußboden) soll, bezogen auf Bordsteinhöhe in Gebäudemitte, im WR Gebiet zwischen + 20 und + 100 cm liegen. Bei zwingender Notwendigkeit, z.B. Entwässerung können Ausnahmen erteilt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§74 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995

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

2.1.1 Dachform und -neigung

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone).
Zulässig sind Satteldächer, auch mit Krüppelwalm.

2.1.2 Dachaufbauten:

sind nur auf Hauptgebäuden mit Dachneigungen größer oder gleich 30 (Altgrad) zulässig.

2.1.3 Gestaltung der Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur als Gauben zulässig.

Die Länge der Einzelgaube und die Gesamtlänge der Gauben einer Dachseite darf die halbe Länge der Dachseite nicht überschreiten. Von den Giebel- bzw. Walmseiten ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die max. Höhe der Gauben darf, gemessen vom Anschnitt mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims/Traufe, 1,35 m nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Gebäudedaches mit dem Hauptdach muß mind. 1,0 m senkrecht gemessen, unter dem Hauptfirst liegen. Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Kupfer einzudecken.

2.1.4 Dachausschnitte

sind nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dachausschnitte, Dachgauben und Zwerchgiebel nebeneinander auf der Dachfläche sind nicht zulässig.

2.1.5 Kniestock

Nur bei baurechtlich eingeschossigen Gebäuden bis max. 0,70 m zulässig. Die Höhe wird gemessen vom Schnittpunkt Wand / Unterkante Sparren.

2.1.6 Dachdeckung

Engobierte Ziegel bzw. Dachsteine sowie Bitumenschindeln in Rot- und Brauntönen.

2.1.7 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, Glas, Metall sowie ausschließlich Sichtbeton (zumal ohne farbige Behandlung) oder Waschbeton sind nicht zulässig.

Balkon- und Terrassenbrüstungen sind in Holz oder holzähnlichen Stoffen herzustellen. Für die Farbgebung sind Farben zu wählen, deren Hellbezugswerte zwischen den Grenzwerten 30% bis 70% liegen.

2.2 Garagen (§74 Abs.2 Ziffer 2. - 5. LBO)

- 2.21 Zusammenhängende und nebeneinanderstehende Garagen sind in Form und äußerer Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.
- 2.22 Äußere Material- und Farbgebung: wie 2.17
- 2.23 Im WR- Gebiet sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen
- 2.24 Garagenneuerstellungen mit Flachdach sind nicht zulässig.
- 2.25 Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

2.3 Nebenanlagen

Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) und der seitlichen Grenzabstandsflächen des Hauptgebäudes, kann nur ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von §14 Abs 1 BauNVO (Nebengebäude) mit max. 25 cbm umbauten Raum und ein Gewächshaus mit max. 10 cbm umbauten Raum gem. §23 Abs.5 BauNVO zugelassen werden.

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

- 2.41 Gebäudehöhe: (Schnittpunkt Außenwand/Dach)
Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 2,20 m begrenzt (talseitig vom natürlichen Gelände gemessen).
- 2.42 Dachform und -neigung:
Es sind nur Satteldächer nicht unter 15 Grad geneigt zulässig.
- 2.43 Dachdeckung:
Wie bei den Hauptgebäuden sowie Holzschindeln.
- 2.44 Material- und Farbgebung
Es ist nur Holz in einem gedeckten Braunton zulässig.
- 2.45 Gewächshäuser dürfen nur aus Glas oder aus einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.

2.5 Maximale Gebäudehöhe (§ 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO)

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen vom Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut darf - jeweils bezogen auf die Höhe des geplanten oder vorhandenen Randbegrenzungssteines der Straße - in Gebäudemitte folgende Maße nicht überschreiten:

bei Zahl der Vollgeschoße I = 3,75 m

bei Zahl der Vollgeschoße II = 6,75 m

2.6 Einfriedungen (§74 Abs.(1) Ziffer 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.

2.7 Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs.(1) Ziffer 3 LBO)

2.71 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.72 Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen und Abgrabungen nur unwesentlich, d.h. bis max 0,50 m im einzelnen und zusammen verändert werden: die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind dabei zu beachten.

2.73 Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze, 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.

2.8 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.

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

2.10 Niederspannungsleitungen für Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

(§74 Abs.(1) Ziffer 5 LBO)

anerkannt: 11.3.03.96
~~Ausgefertigt:~~

Schömburg, den 10.09.92 / 20.02.96

.....
Gerhard Vogel (Bürgermeister)

ausgefertigt: 26.09.96

Gerhard Vogel
Bürgermeister

Dobel, den 25.06.91/10.09.92
/20.02.96

.....
(W. Hudelmaier)



Betr.: Bauleitplanung S C H Ö M B E R G - Kreis Calw

hier: Bebauungsplan "Brunnenäcker/Nord" - 1. Änderung

B E G R Ü N D U N G

i.d.F. vom 25.06.1991/10.09.1992

Über den Bereich "Brunnenäcker/Nord" liegt ein mit Datum vom 21. Juli 1971 genehmigter Bebauungsplan vor. Dieser Bebauungsplan weist zwei Bauabschnitte aus, der Bauabschnitt I ist zwischenzeitlich realisiert. Bauabschnitt II sieht zwei größere Baustreifen mit je 3-geschoßiger Nutzung und zwingend Flachdach vor.

Die Gemeinde hat den Wunsch, eine Änderung der Nutzungsart vorzunehmen, sowohl was die Dachform als auch Art und Maß der baulichen Nutzung betrifft.

Der zum 05.11.1988 datierte Vorentwurf zur ersten Änderung des Bebauungsplanes weist folgerichtig für das Maß der baulichen Nutzung 2-geschoßige Bauweise aus, Einzel- oder Doppelhäuser mit Satteldach bestimmen die Art der geplanten Nutzung.

Ferner wird für den Entwurf im Neuplanungsbereich Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Da der genehmigte Flächennutzungsplan die Grenze der Baufläche im Bereich der Südgrenze des Flurstückes 264/2 beinhaltet, sieht dieser Entwurf hier auch die räumliche Ausdehnung des ursprünglichen Bebauungsplanes vor, was auch den Wünschen der Grundstückseigentümer entspricht.

— . —

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt von der Liebenzeller Straße her über den Fichtenweg. Dieser ist nur teilweise ausgebaut, so fehlt das im Planbereich dargestellte 'Zwischenstück zwischen Weg Flst. 264/5 und dem Fichtenweg 260/1. Bei der Realisierung dieses Teilstückes ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen sicherzustellen, daß der Durchgangsverkehr unterbleibt.

Die zur Erschließung des südlichen Bereichs erforderliche Stichstraße soll unkonventionell in einer Breite 5,50 m als mischgenutzte Fläche ausgebaut werden. Die ausgewiesenen kleineren Zufahrten zur Erschließung des landwirtschaftlich genutzten Grundstückes 265/10 und der ausgewiesenen Baufläche auf 265/1 sollen privaten Charakter erhalten.

— . —

Die Ver- und Entsorgung ist durch die im Fichtenweg wie auch im noch nicht ausgebauten Zwischenteil vorhandenen öffentlichen Kanalisations- und Wasserversorgungsleitungen sichergestellt. Die Stichstraße des südlichen Bereiches ist noch mit solchen Leitungen auszustatten. Für die Entsorgung der Untergeschoße - der nördlich der Straße geplanten Gebäude ist die Einrichtung privater Abwasserhebeanlagen erforderlich.

Die bei der Verwirklichung dieses Bebauungs-Entwurfes entstehenden Kosten können wie folgt geschätzt werden:

Straßenbau Fichtenstraße Rest u. Stichstraße	rd. 105 000,-- DM
Kanalisation Stichstraße	rd. 30 000,-- DM
Wasserversorgung Stichstraße	rd. 25 000,-- DM
Zusammen	rd. 160 000,-- DM

Bezüglich des Verfahrensganges ist zu vermerken, daß der Aufstellungsbeschluß und Vorentwurfsbeschluß zur ersten Änderung am 20.12.1988 im Gemeinderat erfolgte. Das Verfahren zur Einleitung eventueller bodenordnender Maßnahmen (Baulandumlegung) wird zur gegebenen Zeit eingeleitet.

Vom 30.01.89 bis 24.02.1989 wurde der Vorentwurf im Bebauungsplan samt Kurzbegründung und textlichen Festsetzungen zur vorgegangenen Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt, gleichzeitig die Träger öffentlicher Belange gehört.

Zur Entscheidung über eingegangene Anregungen und Bedenken wurden die Vorschläge der Verwaltung in den Lageplan eingearbeitet.

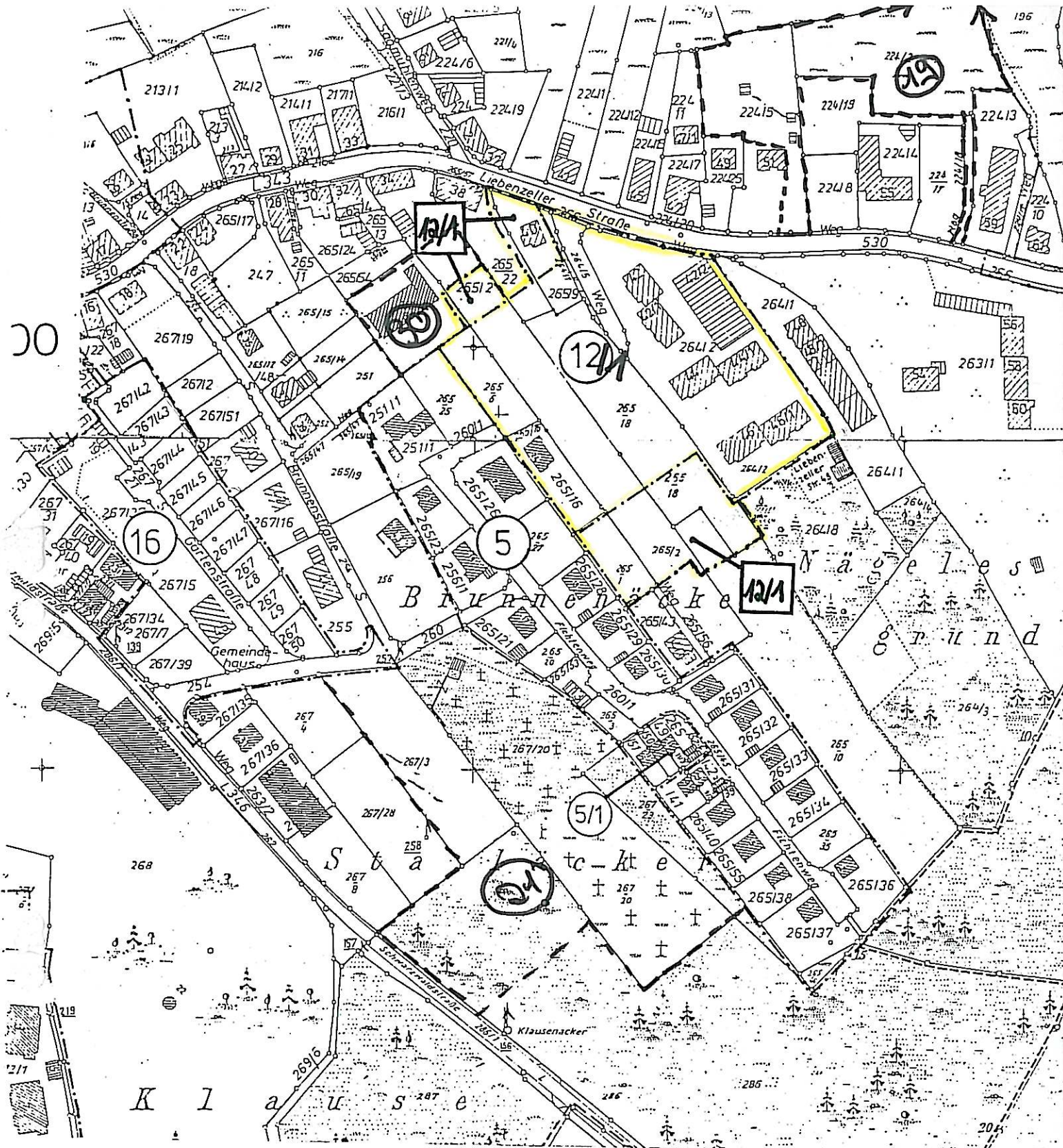
So wurden im Bereich des Flst. 265/18 und 265/2 die Baustreifen erweitert. talseitig des Fichtenweges wurden die Erdgeschoßhöhe nach Querschnitten festgelegt, für die Fahrbahn werden bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung dargestellt, ferner ist die Nutzungsabgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche im Süden um rd. 5 m südlich verlegt.

Döbel, den 25.06.91/10.09.92

Schömberg, den 25.06.91/10.09.92

Anerkannt 13.03.96

Gerhard Vogel
Bürgermeister



BBP Brunnenäcker Nord - 1. Änderung

Gen.: 19.09.1996
R.kr.: 04.10.1996

