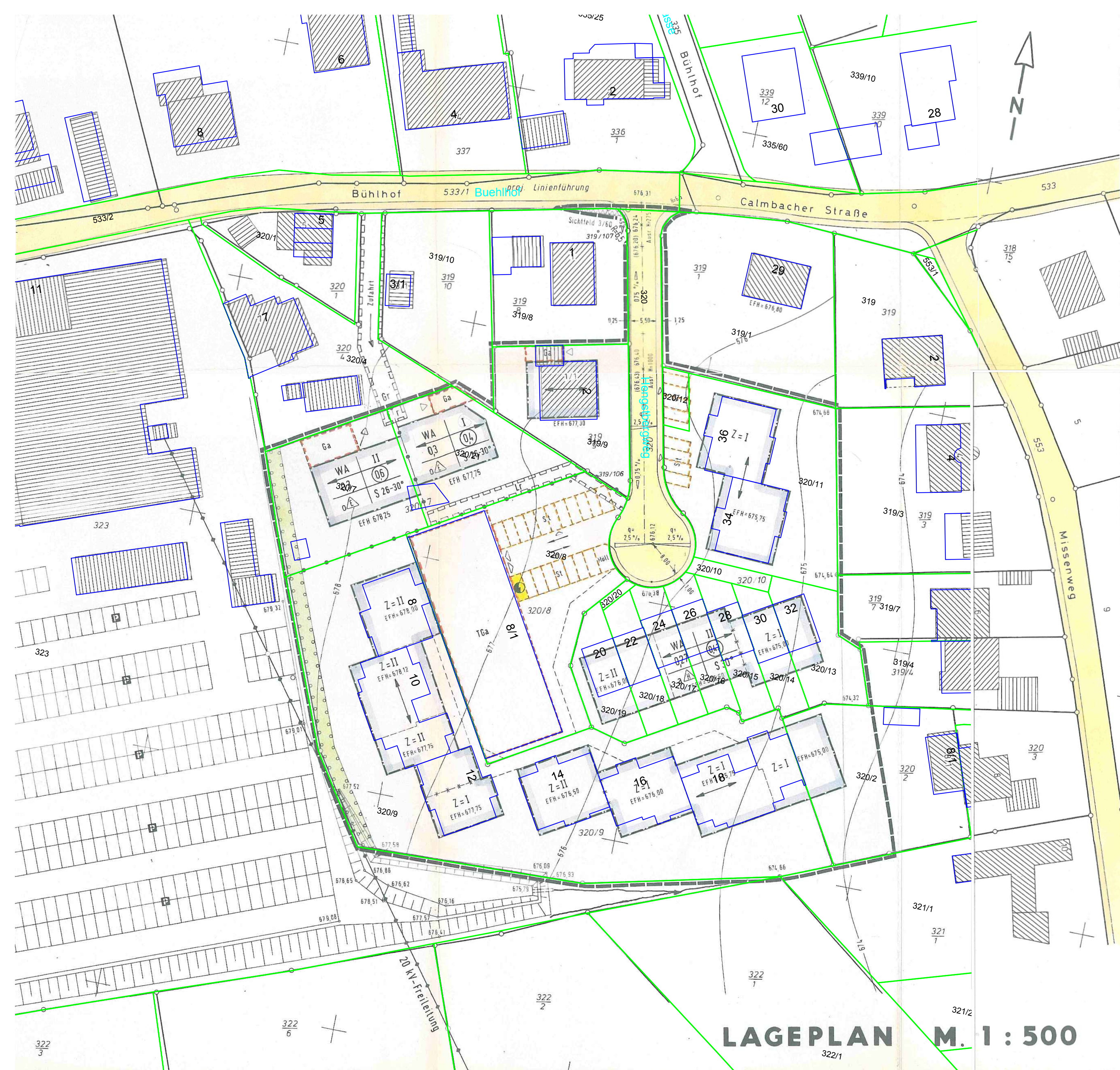




ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)
- Z=II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- 0,5 Geschöflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- abweichende Bauweise, nur Hausrudden zulässig
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Gebäudehaupttrichtung - verbindlich
- Abgrenzung verschiedener baulicher Nutzungen
- Abgrenzung sonstiger Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)
- Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BBauG)
- Garage
- Tiefgarage
- Stellplatz
- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
- Sichtfeld
- Gehweg
- Fahrbahn
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BBauG)
- Pflanzgebot
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BBauG)
- Umformerstation
- Sonstige Planzeichen
- unverbindliche Linie, z.B. Grenze
- Böschungen mit Höhenangabe
- Abkürzungen
- S Satteldach
- EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe
- VBr. Visierbruch
- q Straßenquerneigung
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | | |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschöflächenzahl |
| Bauweise | Dachform und Neigung |

LAGEPLAN M. 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Rechtsgrundlagen:
- Bundesbaugesetz (BBauG) v. 18.08.1976 i.d.F. vom 06.07.1979
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.09.1977
- Landesbauordnung (LBO) v. 20.06.1972 i.d.F. vom 12.02.1980
- Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 30.07.1981
- sowie die weiterführenden Verordnungen und Erlasse
- Sämtliche bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden aufgehoben.
- In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG + BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG) nach Planeinschrieb: Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO, Ausnahmen nach Abs. 3, sowie die Nutzung als Alten- und Altenpflegeheim sind nicht zulässig (§ 1 (5) + (6) BauNVO).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG) nach Planeinschrieb i.S. § 16 - 20 BauNVO.
- Ausnahmen im Sinne des § 21a (2) + (3) BauNVO sind zulässig.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG) nach Planeinschrieb
- 1.3.1 Offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO
- 1.3.2 Abweichende Bauweise i.S. § 22 (4) BauNVO
- Offene Bauweise ohne Längenbegrenzung
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BBauG) nach Planeinschrieb i. S. § 23 (3) BauNVO
- Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO (Sichtschutzmauern, Pergolen, usw.) sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder Garage im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
- Firsttrichtung parallel zu den eingezeichneten Freilichtungen.
- 1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BBauG)
- 1.6.1 Garagen sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen ist ein Abstand von mind. 5,0 m zur Straßeneingangs- (Gehweg- oder Schrammbordhinterkante) einzuhalten.
- 1.6.2 Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG) nach Planeinschrieb
- Die Einmündung der Erschließungsstraße in die Calmbacher Straße - Bühlerhof entspricht dem derzeitigen Planungsstand und wird bei entsprechenden Änderungen der jeweiligen Situation sinngemäß angepaßt.
- 1.8 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BBauG)
- Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit heimischen Bäumen und artverwandten Gehölzen und Sträuchern im Rahmen der nachbarschaftlichen Vorschriften intensiv zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)
- Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten belastet sind, dienen der Nutzungsrecht sämtlicher Angrenzer.
- Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind, dürfen nur soweit genutzt werden, daß die Betriebssicherheit der Anlagen jederzeit gewährleistet ist und die Wartung und Unterhaltung dieser Anlagen jederzeit möglich ist; sie dienen der Gemeinde Schömburg im übrigen zur Einlegung von Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen.
- 1.10 Festsetzungen der Höhenlage (§ 9 (2) BBauG)
- Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird von den Genehmigungsbehörden im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung nach vorzuliegenden Geländeschnitten festgelegt. Die vorgeschriebenen Erdgeschoßfußbodenhöhen dürfen nicht überschritten werden; Unterschreitungen sind unter Berücksichtigung der Kanalschlußhöhen zulässig.
- 1.11 Sichtfelder
- Die im Bebauungsplan dargestellten Sichtfelder müssen von jeder sichtscheitenden Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung über 70 cm Höhe - bezogen auf die Fahrbahnen der Erschließungsstraßen - freigehalten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 111 LBO)
- 2.1 Äußere Gestaltung (§ 111 (1) 1 LBO)
- 2.1.1 Gebäudehöhen (§ 111 (1) 8 LBO)
- Bei Z = I darf die Gebäudehöhe 4,50 m
- bei Z = II darf die Gebäudehöhe 7,25 m
- gemessen zwischen der tatsächlich ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe (vergl. Ziff. 1.10) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut nicht überschreiten.
- 2.1.2 Dachform und Dachneigung nach Planeinschrieb
- Bei Anbauten und angebauten Garagen soll die Dachfläche abgeschleppt werden.
- 2.1.3 Dachaufbauten sind unzulässig
- 2.1.4 Dacheindeckung
- bei geneigten Dächern, Ziegel dunkel engobiert bzw. eingefärbt.
- 2.1.5 Zusammengebaute Gebäude
- sind einheitlich in Form und Gestaltung zu erstellen.
- 2.1.6 Bei Gebäuden, deren Kniestockhöhe 0,50 m überschreitet, sind die Wandflächen des Dachgeschosses in dunkler Farbe zu verkleiden und sollen mit der Dachfläche farblich eine Einheit bilden.
- 2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und Einfriedungen. (§ 111 (1) 6 LBO)
- 2.2.1 Einfriedungen
- Einfriedungen an den Wohnstraßen sind aus Sträuchern, freiwachsenden oder geschittenen Hecken zulässig. Zäune sind in diesen Bereichen nur dann zulässig, wenn sie so gesetzt werden, daß sie von der Pflanzung überwachsen werden. Zaunhöhe max. 1 m, Mindestabstand von Grenzen gegenüber öffentlichen Grundstücksflächen 0,50 m. Zwischen den Grundstücken sind Zäune mit max. 1 m Gesamthöhe zulässig.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf der Straßenseite (Vorgärten) bzw. auf der Zugangsseite der Gebäude sind als Rasenflächen mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Zur Schaffung von Gartenhöfen können lebende Einfriedungen und Wände bis 1,80 m Höhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 2.2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände sind genehmigungspflichtig und in der Bauvorlage entsprechend darzustellen. Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind einander anzugleichen.
- Der Höhenausgleich zwischen Nachbargrundstücken hat durch Böschungen zu erfolgen, Stütz- und Sockelmauern sind unzulässig.
- 2.3 Freileitungen zur Energieversorgung und Außenantennen sind unzulässig. (§ 111 (1) 4 LBO)
3. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BBauG)
- In dem Bereich zwischen den Wohngebäuden und der mit Pflanzgebot belegten Fläche (entlang der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 323) sind entsprechende planerische und bauliche Vorkehrungen gegen den von Flst.Nr. 323 ausgehenden Verkehrslärm zu treffen.
4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
- Druckverhältnisse der Wasserversorgung
- Die Eigentümer haben, sofern die Notwendigkeit besteht, entsprechend der Wasserabgabensatzung Druckverstärkungsanlagen auf eigene Kosten einzubauen.



KREIS CALW GEMEINDE SCHÖMBERG

BEBAUUNGSPLAN
FREIZEITWEILER
SCHWARZWALDHÖHE
1. ÄNDERUNG

BEILAGEN TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß	§ 2 (1) BBauG	am ..25..Mai..1981
Bekanntmachung		am ..31..März..1983
Behördenbeteiligung	§ 2 (5) BBauG	am
Bürgerbeteiligung	§ 2a (2) BBauG	am
Auslegungsbeschluß	§ 2a (6) BBauG	am ..28..März..1983
Bekanntmachung		am ..31..März..1983
Behördenbenachrichtigung		am ..31..März..1983
Auslegung	vom ..07..April.. bis ..07..Mai..1983	
Entscheidung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen		am ..27..Juni..1983
Mitteilung der Ergebnisse		am ..28..Juni..1983
Satzungsbeschluß	§ 10 BBauG	am ..27..Juni..1983
Genehmigung	§ 11 BBauG	am ..05..Okt..1983
Genehmigungserlaß		vom
Bekanntmachung	§ 12 BBauG	am ..12..Feb..1984

ANERKANNT	Gemeindeverwaltung Schömburg, den ..8. Nov. 1983..
GEFERTIGT	Uttisheim, den 24.06.1982
GEÄNDERT	Uttisheim, den 11.05.1983
ERGÄNZT	Uttisheim, den 19.10.1983
	Vermessungs-Ingenieurbüro GUNTHER SCHÖLE Dipl.-Ing. (FH) 7136 Ottisheim, Vogt-Greber-Weg 4, Tel. 07141 2029
BEURKUNDET	Gemeindeverwaltung Schömburg, den ..20. Feb. 1984..

Begründung zum Bebauungsplan

FREIZEITWEILER SCHWARZWALDHÖHE
- 1. ÄNDERUNG -

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der seit dem 22.12.1978 rechtskräftige Bebauungsplan "Freizeitweiler Schwarzwaldhöhe" sah im Bereich des Flurstück 320 eine Sondernutzung als Feriensiedlung mit zweigeschossigen Gebäuden vor; die besondere Bauweise ließ Gebäudezeilen mit einer Zeilenlänge von über 50 m zu.

Eine Bauvorlage vom 25.01.1980, das die Bebauung des Flurstück 320 im südlichen und westlichen Teil vorsah, fand nicht die Zustimmung des Gemeinderats:

Die vorgelegte massierte Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß wich stark von den seinerzeitigen Planungsvorstellungen des Gemeinderats ab, die eine Gruppierung von aneinandergereihten Einzelferienhäuser bis maximal zwei Geschosse (ohne Dachgeschoßausbau) vorsah.

Am 25.05.1981 beschloß der Gemeinderat den Bebauungsplan mit seinem Maß der baulichen Nutzung zu ändern und erneut aufzustellen.

2. Die Änderung der bestehenden Rechtsverhältnisse und der räumliche Geltungsbereich

Durch die Bebauungsplanänderung wird im südlichen, östlichen und nördlichen Bereich die Zahl der Vollgeschosse reduziert; allgemein wurde die Gebäudehöhe begrenzt und die Erdgeschoßfußboden mit Höhen über NN. festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche blieb weitestgehend unverändert, während die Stellplätze, sofern sie nicht im Zufahrtsbereich liegen, unterirdisch festgesetzt wurden (Tiefgaragen).

Anstelle der Sondernutzung als Feriensiedlung wurde Allgemeines Wohngebiet festgesetzt; die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sowie die Nutzung als Alten- und Altenpflegeheim wurde nicht zugelassen.

Aus den Analysen des Flächennutzungsplanentwurfes über die Situation der Heimplätze für alte und pflegebedürftige Menschen geht hervor, daß in der Gemeinde Schömborg, insbesondere in der Zentralgemeinde, ein erheblicher Überhang an Heimplätzen besteht.

Daraus resultiert auch eine Bevölkerungsstruktur bei der ältere Menschen überdurchschnittlich bei der Gemeinde Schömborg repräsentiert sind.

Um dieser einseitigen Bevölkerungsstruktur entgegen zu wirken ist es notwendig, daß der Entstehung weiterer Altenwohnheime bzw. Pflegeheime mit Mitteln der Bauleitplanung begegnet wird.

Aus diesen Gründen sind Altenheime oder Altenpflegeheime im Planbereich nicht zulässig.

3. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung, Entsorgung und die Versorgung erfolgt in der vorgesehenen Art und Weise über eine Erschließungstichstraße zur Calmbacher Straße.

Für die Entsorgung des Flurstücks 320/7 und seiner Teilflächen wurde ein Leitungsrecht festgesetzt; die Erschließung dieser Teilflächen erfolgt vom Bühlhof über das Flurstück 320/4 durch Überfahrtsrechte.

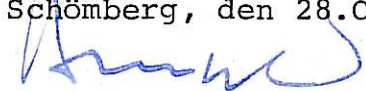
Die bestehende Erschließungstichstraße bleibt in ihrem bisherigen Umfang erhalten und wird nach Anlage eines Gehweges mit einer Abschlußdecke fertiggestellt.

Zur Sicherung dieser Erschließung beabsichtigt die Gemeinde ein Erschließungs- und Umlegungsvertrag vor in Angriffnahme der Hochbaumaßnahmen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer des Flurstück 320 abzuschließen.

Aufgestellt:
Ötisheim, den 04.06.1982

Vermessungs + Ingenieurbüro
GÜNTHER SCHEIBLE Dipl.-Ing. (FH)
7136 Ötisheim, Vogt-Greber-Weg 4, Tel. 07041/2029

Annerkannt:
Schömburg, den 28.03.1983


Brügger
Bürgermeister

Bürgermeisteramt
7542 Schömburg Kr. Calw



Gemeinde Schömberg

Landkreis Calw

S A T Z U N G

=====

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Freizeitweiler Schwarzwaldhöhe in Schömberg

Auf Grund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1979 (BGBI.I S. 2256) (BBAUG), §§111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges.Bl.S.351) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 76 S.1) hat der Gemeinderat am 27.06.1983 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Freizeitweiler Schwarzwaldhöhe der am 22.12.1978 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist die Nutzungsänderung des Sondergebietes (SO) in ein allgemeines Wohngebiet (WA), sowie eine Höhenbegrenzung der Gebäude mit gleichzeitiger Reduzierung der Baumassen.

§ 2

Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan nach § 1 wird ersetzt durch den Lageplan vom 24.06.1982, zuletzt ergänzt mit Datum vom 11.05.1983, nach Maßgabe der Begründung vom 04.06.1982.

§ 3

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

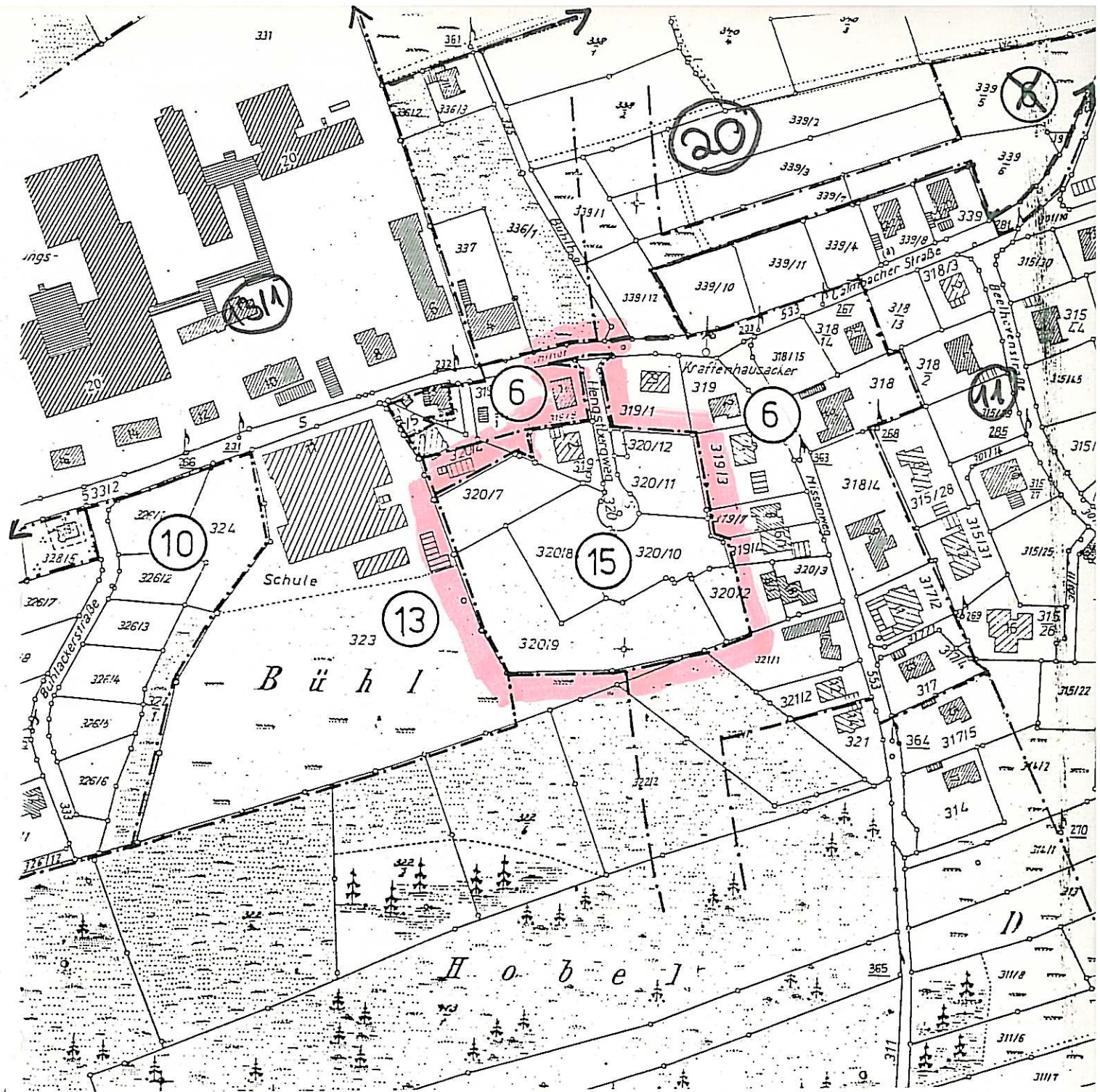
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schömburg, den 27.06.1983


Brügger
Bürgermeister 





B.B. Plan Freizeitweiler Schwarzwaldhöhe

Gen. : 05.10.1983

R.kr. : 17.02.1984

15