

Landkreis Calw



24.1.18 [Signature]

Gemeinde Schömburg

Bebauungsplan

„ Calmbacher Straße / Nord -
1. Änderung “

auf



Gemarkung Schömburg



SATZUNG

über den Bebauungsplan "Calmbacher Straße Nord – 1. Änderung" in Schömborg

Nach § 10 und § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 10.11.2017 (BGBL.I, Seite 3634 – künftig BauGB), § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. Seite 617, - künftig LBO) in Kraft getreten zum 01.01.1996, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBL. S. 99) m. W. vom 11.03.2017 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. Seite 581, berichtigt Seite 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBL. S. 99) m. W. vom 11.03.2017, hat der Gemeinderat der Gemeinde Schömborg in öffentlicher Sitzung am 05.12.2017 den Bebauungsplan "Calmbacher Straße Nord – 1. Änderung" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 05.12.2017 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil, der Begründung und den textlichen Festsetzungen vom 05.12.2017.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

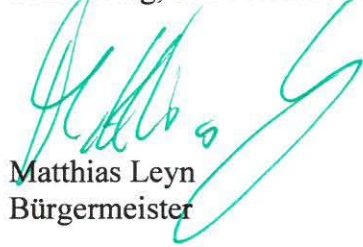
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Inkrafttreten

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

Anerkannt:

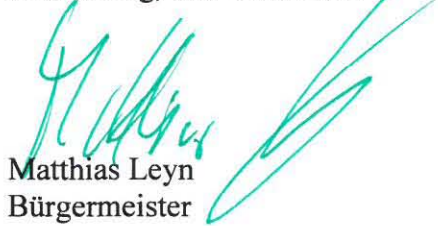
Schömburg, den 06.12.2017



Matthias Leyn
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Schömburg, den 06.12.2017



Matthias Leyn
Bürgermeister

Hinweis

Unbeachtlich werden nach § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sowie nach § 4 Abs. 4 GemO (Gemeindeordnung für Baden-Württemberg) etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder von aufgrund der GemO erlassenen Vorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Schömburg geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften von § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Ansprüche über die in §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

a) zum Bebauungsplan

b) zu den örtlichen Bauvorschriften



24.1.18 Nissel

Bebauungsplan „ Calmbacher Straße / Nord - 1. Änderung “ in Schömburg.

Einleitung / Allgemeines

Die Gemeinde Schömburg ist ein heilklimatischer Kneippkurort mit 4 Ortsteilen. Sie liegt auf der Enz- Nagoldplatte an der Pforte des Schwarzwaldes zwischen Calw und Pforzheim.

Nördlich entlang der Calmbacher Straße in der Muttergemeinde Schömburg erstreckt sich ab Höhe der Ludwig Uhland Schule bis zum Berufsförderungswerk Schömburg das Baugebiet „Calmbacher Straße / Nord“.

Planungsrechtlich und Bauplanerisch wird das Baugebiet durch den Bebauungsplan „Calmbacher Straße / Nord“ geregelt.

Der Bebauungsplan „Calmbacher Straße / Nord“ wurde vom Landratsamt Calw genehmigt und am 05.05.1995 rechtskräftig.

Das Plangebiet ist zum größten Teil bebaut. Die wenigen noch unbebauten Bauplätze befinden sich in privater Hand. Westlich entlang der Schumannstraße beginnend ab Gebäude Bühlhof 2 bis zum Gebäude Schumannstraße 15 befindet sich noch eine zusammenhängende freie Fläche. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind über diesen Bereich größtenteils überbaubare Flächen ausgewiesen. Durch die zwischenzeitlich erfolgte Katastervermessung sind Freiflächen entstanden die nicht mit überbaubaren Flächen überplant sind. Dies ist auch die Folge weil bei der Aufstellung des Bebauungsplans seinerzeit nicht alle Beteiligten an einer Erschließung interessiert waren. Zwischenzeitlich haben sich die Eigentumsverhältnisse und Ansichten geändert.

Die Eigentümer der Flurstücke 335/28 und 335/62 haben im August 2013 eine Bauvoranfrage eingereicht in der eine solche wie eingangs beschriebene Freifläche mit einer zusätzlichen Bebauung nachverdichtet werden soll.

In der Bauvoranfrage wurde die Zulassung eines weiteren Wohnhauses als Einzel- oder Doppelhaus mit den dazugehörigen Garagen beantragt. Dazu müssen die bestehenden Katastergrenzen etwas verändert werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schömburg hat der Bauvoranfrage zugestimmt, weil eine Nachverdichtung im Sinne der Verantwortlichen der Gemeinde Schömburg liegt. Durch die Schaffung zusätzlicher überbaubarer Flächen im Innenbereich soll auch erreicht werden dass die Bevölkerungszahl zunimmt und die Abwanderung in die Städte eingeschränkt wird.

Das Landratsamt Calw hat am 24.10. 2014 mitgeteilt, dass der Bauvoranfrage so nicht zugestimmt werden kann, weil die Grundzüge der Bebauungsplanung berührt sind. Befreiungen in diesem Rahmen für die Überschreitung der überbaubaren Flächen sind nicht

möglich. Das Landratsamt schlägt vor durch eine Bebauungsplanänderung die Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird auch das Flurstück 337, Bühlhof 4, tangiert. Auf diesem Grundstück ist auch eine größere Freifläche vorhanden auf der sich derzeit eine Parkplatzanlage befindet und keine überbaubare Fläche ausgewiesen ist. Auf Vorschlag der Gemeindeverwaltung Schömborg wurde mit dem Berufsförderungswerk Schömborg, das Eigentümer des Flurstücks ist, Kontakt aufgenommen. Im Hinblick auf eine künftige Entwicklung des Berufsförderungswerks Schömborg lag es nahe auf dieser Freifläche im Sinne einer Nachverdichtung im Innenbereich und aus städtebaulichen Gründen ebenfalls eine zusätzliche überbaubare Fläche auszuweisen. In Abstimmung mit den Beteiligten wurde vereinbart das Grundstück mit in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

Auf dem Flurstück 337 befindet sich derzeit das Gebäude Bühlhof 4 und ein zum BFW-Schömborg gehörender Parkplatz. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig und steht zwischenzeitlich leer. Aus wirtschaftlichen Gründen lohnt sich die Sanierung nicht. Die Planung der BFW- Verantwortlichen sieht vor das Gebäude Bühlhof 4 zeitnah abzubrechen und dort Garagen und Carports mit Solarpanel / Photovoltaik sowie einer Ladestation für Elektromobile zu errichten. In diesem Zuge soll auch die Parkplatzanlage neu gestaltet und saniert werden. Es handelt sich um eine temporäre Maßnahme bis das Grundstück durch das BFW- Schömborg für eine andere Nutzung benötigt wird. Ein Bauantrag wird über die Gemeinde Schömborg nach Genehmigung des Bebauungsplans eingereicht. Im Zuge dieser Maßnahme soll auch das Gesamtareal des BFW vom Flurstück 337 aus barrierefrei erschlossen werden.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es die notwendigen Planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung im Planbereich zu schaffen. Außerdem soll durch die Bebauungsplanänderung gezielt eine Nachverdichtung des Innenbereichs zum Schutz von Natur und Landschaft erreicht werden was auch städtebaulich als sinnvoll erscheint. Ziel und Zweck ist durch die Nachverdichtung den Landschaftsverbrauch durch Neuausweisungen von Baugebieten einzuschränken.

Städtebauliche Planung, Art und Maß der baulichen Nutzung, Örtliche Bauvorschriften.

Art der baulichen Nutzung

Wie eingangs beschrieben liegen die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Calmbacher Strasse / Nord. Dieser Teil des Baugebiets ist als (MI) Mischgebiet ausgewiesen. Auf den 8 maximal 9 durch Katastergrenzen festgelegten Bauplätzen sind bereits 3 Wohngebäude vorhanden.

Die Durchmischung von „50 zu 50“ bedeutet, dass in einem (MI) Mischgebiet die Wohnnutzung zur anderen zulässigen Nutzung ausgeglichen sein muss. Das heißt, dass nach der heutigen Rechtslage eigentlich nur noch ein maximal 2 Wohnhäuser zulässig sind.

Nach einer städtebaulichen Beurteilung der Gesamtsituation vor Ort auch im Hinblick auf die angrenzende Nutzung des Geländes des (BFW) Berufsförderungswerks Schömborg können entlang der Schumannstrasse durchaus noch Wohnhäuser zugelassen werden. Diese sind jedoch rechtlich nur dann möglich, wenn für diesen Bereich ein (WA) Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und das eigentliche (MI) Mischgebiet sich nur noch auf die Bebauung im rückwärtigen Bereich (zweite Reihe) bezieht.

Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb wie folgt geändert:

Der Bereich der Bauzeile entlang der Schumannstrasse wird als (WA) Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hierbei werden die gleichen Festsetzungen / Ausnahmen wie im

rechtskräftigen Bebauungsplan „Calmbacher Strasse / Nord“ getroffen bzw. bleiben bestehen.

Der rückwärtige Bereich wird als (MI) Mischgebiet belassen. Hierbei werden die gleichen Festsetzungen / Ausnahmen wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Calmbacher Strasse / Nord“ getroffen bzw. bleiben bestehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen geändert. Die Änderung beinhaltet künftig die Zulassung einer alternativen Gebäudestellung. Die Gebäudestellungen (Firststrichtungen) sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt.

Eine weitere Änderung betrifft die Ausweisung neuer überbaubarer Flächen. Im Lageplan zum Bebauungsplan werden neue überbaubare Flächen festgesetzt.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten in vollem Umfang weiterhin.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden nicht geändert und gelten in vollem Umfang weiterhin.

Umweltprüfung / Umweltbericht / Grünordnung

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB unter 2 ha überbaubarer Fläche nicht erforderlich. Dies trifft auf den Bebauungsplan „Calmbacher Strasse / Nord – 1. Änderung“ zu.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen entsteht ein weiterer Eingriff in die Schutzgüter Boden und Natur. Dieser Eingriff muss ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Baugrundstück in Form von zusätzlichen Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Pflanzgebote festgesetzt die bei einer Neubebauung nicht eingehalten werden können. Diese müssen auf den Baugrundstücken an anderer Stelle ersatzweise angepflanzt werden.

Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans ist ein vom Landratsamt Calw genehmigter Grünordnungsplan. Die Festsetzungen dieses Grünordnungsplans gelten für die Bebauungsplanänderung in vollem Umfang weiterhin.

Darstellung im Lageplan zum Bebauungsplan:

Im zeichnerischen Teil des Lageplans zum Bebauungsplan sind alle Pflanzgebote (Pfg) entsprechend dem genehmigten Grünordnungsplan dargestellt. Außerdem wurden die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Bäume graphisch erfasst und in den Lageplan eingearbeitet. Die Bäume, die einer Bebauung nicht weichen müssen, wurden mit einer Pflanzbindung (Pfb) belegt und sollen dadurch erhalten werden. Alle Bäume die auf Grund der Neubebauung entfernt werden müssen sind im Lageplan entsprechend markiert.

Alle ersatzweise, zusätzlichen Baumpflanzungen sind als Pflanzgebot (Pfg) dargestellt und entsprechend gekennzeichnet (An = Ausgleich neu).

Vorbereitende Bauleitplanung

Die Planfläche der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Calmbacher Straße / Nord“. Dieser Bebauungsplan liegt wiederum innerhalb der 3. Fortschreibung des (FNP) Flächennutzungsplans - rechtskräftig seit dem 07.11.2014. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem (FNP) Flächennutzungsplan entwickelt. Der (FNP) Flächennutzungsplan muss auf Grund der

Bebauungsplanänderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung bei seiner nächsten Fortschreibung angepasst werden. (Änderung Teilbereich WA in MI).

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Die Baugrundstücke liegen zum Teil direkt an der Schumannstraße bzw. an der Straße Bühlhof. Der Bestand sieht heute schon für die rückwärtigen Bauplätze private Zufahrten von der Schumannstraße aus vor. Für den rückwärtigen Bauplatz auf Flst. 335/28 wird eine weitere private Zufahrt von der Schumannstraße aus geplant. Der rückwärtige Bauplatz des Flst 337 wird über eine private Zufahrt von der Straße Bühlhof aus erschlossen.

Ver- und Entsorgung von Abwasser und Frischwasser

Die Ver- und Entsorgung von Abwasser und Frischwasser erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Netze. Für das Abwasser und das Frischwasser fallen weder für die Versorgung noch für die Entsorgung durch die Bebauungsplanänderung neue öffentliche Erschließungsmaßnahmen an. Eventuell notwendig werdende Hausanschlüsse sind auf Kosten des Eigentümers herzustellen

Bezeichnung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung
Bebauungsplan „Calmbacher Strasse / Nord - 1. Änderung“.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schömburg hat in seiner Sitzung am 23.02.2016 beschlossen einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan schwarz- weiß gestrichelt dargestellt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt insgesamt 68 a 91 qm.

Anerkannt:

Schömburg

den, 06. Dez. 2017

Ausgefertigt:

Schömburg

den, 06. Dez. 2017

Aufgestellt:

Bieselsberg

den, 03.11.2015
ergänzt, den 20.06.2017
ergänzt, den 05.12.2017

Gemeinde Schömburg

Matthias Leyn

Bürgermeister

Gemeinde Schömburg

Matthias Leyn

Bürgermeister

Büro für Vermessung

Bauleitplanung

und Geoinformation

Michael Nothacker

Kirchstraße 5

75328 Schömburg - Bieselsberg

Tel.- Nr. 07235/1230

E- mail info@nothacker-vermessung.de

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„ Calmbacher Straße / Nord – 1. Änderung “

in Schömborg



A Allgemeine Angaben

- 1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich nur die unten aufgeführten planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geändert.
- 2 Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtliches Gutachten ist für den Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich. Die Grünordnung und die Ausgleichsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. Der rechtskräftige Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist, gilt in vollem Umfang weiterhin.

B Rechtsgrundlagen

- 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert vom 31.07.2009 / 20.10.2015 / 13.05.2017.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548).

Planzeichenverordnung (PlanzVO) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509).

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

C Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan

- 1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die in § 4 Abs. 3 Ziffer 2 – 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Alten-, Altenwohn- und Pflegeheime sind einschließlich entsprechender Krankenhauseinrichtungen allgemein nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 – 8 zulässigen Anlagen und die nach § 6 Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig.

2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt. Garagen und Carports sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Offene PKW- Stellplätze sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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. Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke für Strom, Übergabestationen für Gas usw. sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) wird alternativ festgelegt. Sie orientiert sich jeweils parallel zu den Baugrenzen. Siehe die Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan. Winkelform ist zulässig wenn sich ein Gebäudeteil unterordnet.

4 Grünordnung, Maßnahmen, Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr 15, 20 und 25a BauGB)

4.1 Pflanzgebot (Pfg) und Pflanzbindung (Pfb) Bäume - Ausgleichspflanzung

Im zeichnerischen Teil des Lageplans zum Bebauungsplan sind alle Pflanzgebote (Pfg) entsprechend dem genehmigten Grünordnungsplan dargestellt. Außerdem wurden die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Bäume graphisch erfasst und in den Lageplan eingearbeitet. Die Bäume die einer Bebauung nicht weichen müssen wurden mit einer Pflanzbindung (Pfb) belegt und sollen dadurch erhalten werden. Alle Bäume die auf Grund der Neubebauung entfernt werden müssen sind im Lageplan entsprechend markiert. Bei Verlust durch die Neubebauung oder bei natürlichem Abgang sind sie entsprechend der Artenliste des rechtskräftigen Grünordnungsplans zu ersetzen.

Alle ersatzweisen zusätzlichen Baumpflanzungen sind als Pflanzgebot (Pfg) dargestellt und entsprechend gekennzeichnet (An = Ausgleich neu). Die Neupflanzungen sind entsprechend der Artenliste umzusetzen.

Es soll darauf geachtet werden, dass ausschließlich heimische Gehölze verwendet werden.

Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans ist ein vom Landratsamt Calw genehmigter Grünordnungsplan. Die Festsetzungen dieses Grünordnungsplans gelten für die Bebauungsplanänderung in vollem Umfang weiterhin.

4.2 Maßnahme 1: Baufeldräumung

Die Rodung von Hecken, Gebüsch und Einzelbäumen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten bzw. vor Beginn des Bodenabtrags muss durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen

Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird und nach § 71 bzw. § 71 a BNatSchG auch strafrechtlich geahndet werden kann.

4.3 Maßnahme 2: Abbruch bestehender Wohngebäude und Schuppen

Sollte ein Abbruch bestehender Wohngebäude und Schuppen notwendig werden, müssen die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen und anderer gebäudebewohnender Vogelarten überprüft werden. Sollte dies der Fall sein muss das weitere Vorgehen und der günstigste Abbruchszeitraum mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

4.4 Maßnahme 3: Nisthilfen und Fledermauskästen

Vor der Rodung jedes Obstbaums müssen mindestens ein Fledermauskasten und mindestens eine künstliche Nisthilfe für Vögel an Bäumen der Umgebung angebracht werden. Die eine Hälfte dieser Nisthilfen muss für Höhlenbrüter und die andere Hälfte für Halbhöhlenbrüter geeignet sein. Die Fledermauskästen sind in mindestens vier Meter Höhe am Stamm anzubringen wobei darauf zu achten ist, dass ein freier Anflug an die Eingangsöffnung möglich ist. Es sind geschlossene Höhlen mit untenliegender Einflugsöffnung zu wählen.

Genaue Art, Lage und Pflege der Nisthilfen und Fledermauskästen sind im Rahmen der Umsetzung durch eine fachkompetente Person zu bestimmen. Die Maßnahme einschließlich der jährlichen Kontrolle und Reinigung der Nisthilfen bzw. der Kontrolle und Reinigung der Fledermauskästen alle 5 Jahre ist durch eine fachkompetente Person in Form einer ökologischen Baubegleitung und eines Monitorings zu dokumentieren.

4.5 Maßnahme 4: Regenwasserentsorgung

Die Grundstücke des Baugebietes sind im modifizierten Mischsystem zu erschließen. Das Regenwasser ist vorübergehend in der Schumannstraße an den Mischwasserkanal anzuschließen bis dort ein Regenwasserkanal erstellt wurde.

5 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz - weiß gestrichelt dargestellt. Die Geltungsbereichsfläche beträgt insgesamt 68 a 91 qm.

6 Hinweis

Alle weiteren rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „ Calmbacher Straße / Nord “ werden nicht geändert und gelten in vollem Umfang weiterhin.

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„ Calmbacher Straße / Nord – 1. Änderung “
in Schömburg



26.1.18 Nessel

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Hinweis

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden die örtlichen Bauvorschriften nicht geändert. Alle bestehenden rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Calmbacher Straße / Nord“ gelten in vollen Umfang weiterhin.

Weitere Hinweise zum Bebauungsplan

1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung von 96 m³/Std. über 2 Std. durch genormte Unterflurhydranten mit einem maximalen Abstand von 100 m ist sichergestellt.

2 Leitungsauskünfte

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind vor Baubeginn bei den zuständigen Stellen (EnBW, Gasversorgung Pforzheim Land GmbH (GVP), Telekom, Unitymedia, Gemeindebauamt, usw. bzgl. Strom, Gas, Telefon, Datenleitung, Wasser, Abwasser, usw.) Leitungsauskünfte einzuholen.

3 Baulasten

Wo Bauplätze in zweiter Reihe liegen und die Zufahrten durch Katastervermessungen nicht eindeutig geregelt sind, muss darauf geachtet werden, dass soweit erforderlich Geh- Fahr- und Leitungsrechte durch Baulasten öffentlich rechtlich gesichert werden.

Anerkannt:

Schömburg

den, 06. Dez. 2017

Ausgefertigt:

Schömburg

den, 06. Dez. 2017

Aufgestellt:

Bieselsberg

den, 03.11.2015
ergänzt den, 20.06.2017
ergänzt den, 05.12.2017

Gemeinde Schömburg

Matthias Leyn

Bürgermeister

Gemeinde Schömburg

Matthias Leyn

Bürgermeister

Büro für Vermessung

Bauleitplanung

und Geoinformation

Michael Nothacker

Kirchstraße 5

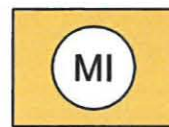
75328 Schömburg - Bieselsberg

Tel.-Nr. : 07235 / 1230

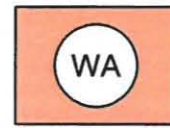
E- mail info@nothacker-vermessung.de

Rechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Dachform / Dachneigung	

WA	Allgemeine Wohngebiete nach §4 BauNVO
MI	Mischgebiete nach §6 BauNVO
II	bis zu zwei Vollgeschosse zulässig
0,4	Grundflächenzahl GRZ
0,8	Geschoßflächenzahl GFZ
0	offene Bauweise
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD DN 35-45° Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45°

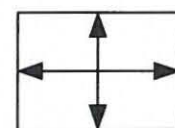
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



neue
Baugrenze

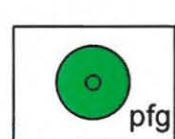


Baugrenze gem.
Bpl. "Calmbacher
Str. Nord"
RK 5.5.1995

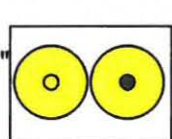


Hauptfirststrichung
alternativ

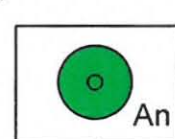
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



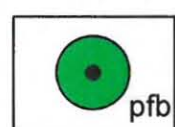
Pflanzgebot gem. Bpl.
"Calmbacher Str. Nord"
RK 5.5.1995 vom
Ing.-büro Hudelmaier



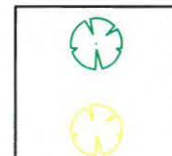
pfg bzw. pfb gem. Bpl.
"Calmbacher Str. Nord"
entfällt und wird an
anderer Stelle ersetzt



An= Ausgleich neu

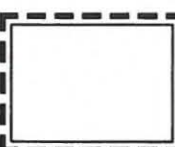


Pflanzbindung: Erhalt von Bäumen
Die gekennzeichneten Bäume sind
zu schützen und zu erhalten und
bei Verlust durch Bäume der
gleichen Art zu ersetzen.

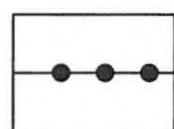


vorhandene Laubbäume
Erhaltung evtl. möglich
vorhandene Laubbäume
Erhaltung nicht möglich

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
Gesamtfläche = ca. 6891 m²



Abgrenzung Art und
Maß der baulichen
Nutzung



Vorgeschlagene
Flurstücksgrenze

BEBAUUNGSPLAN

" Calmbacher Straße / Nord - 1. Änderung "

Gemeinde: Schömburg

Gemarkung: Schömburg



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß Gemeinderat

Bekanntmachung

1. Behördenbeteiligung

1. Auslegung

2. Behördenbeteiligung

Abstimmung mit Nachbargemeinden

Bürgerbeteiligung

Entwurfsbeschuß Gemeinderat

Bekanntmachung der Auslegung

Behördenbenachrichtigung der Auslegung

2. Auslegung

Entscheidung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen

Mitteilung der Ergebnisse

Satzungsbeschuß

Anzeige des Bebauungsplanes

Bestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde (RAB)

Genehmigungsantrag bei RAB

Genehmigung des Bebauungsplanes

Bekanntmachung = Rechtsverbindlichkeit

Anerkannt:

Gefertigt, den 03.11.2015

Ergänzt, den 20.06.2017

Ergänzt, den 05.12.2017



§ 2(1) BauGB	am	23.02.2016
	am	11.03.2016
§ 4(1) BauGB	am	09.03.2016
vom 14.03.2016	bis	15.04.2016
§ 4(1) BauGB	am	.
§ 2(2) BauGB	am	.
§ 3(1) BauGB	am	.
	am	.
	am	28.07.2017
	am	.
vom 07.08.2017	bis	15.09.2017
	am	.
	am	.
§ 13 BauGB	am	05.12.2017
§ 4 GemO	am	.
§ 121 (2) GemO	am	.
	am	.
§ 10 (2) BauGB	am	08. Dez. 2017
§ 10 (3) BauGB	am	06. Dez. 2017

Michael Nothacker Bürgermeister

E-Mail: info@nothacker-vermessung.de
www.nothacker-vermessung.de

Büro für Vermessung und Bauleitplanung

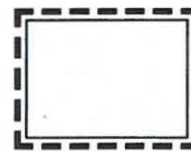
Kirchstraße 7

75328 Schömburg-Bieselsberg

Tel. 07235 / 1230

Fax 07235 / 3093

damit die
Richtung stimmt



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
Gesamtfläche = ca. 6891 m²

Michael Nothacker

 E-Mail: info@nolthor-vermessung.de
www.nolthor-vermessung.de
Büro für Vermessung und Bauleitplanung
damit die Richtung stimmt 
Karlstraße 16
72213 Altensteig
Tel. 07453 / 8380

Bebauungsplanänderung

*Wald
Schwarzwald
am schönsten ist ...* **SCHÖNBERG**

Die Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster,
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

MI	II
0,4	0,8
—	
SD, DN 35-45°	

nur graphische
Darstellung

" Calmbacher Straße / Nord - 1. Änderung "

Flst. 337, 335/28, 335/61, 335/65, 335/66
335/29, 335/62, 335/27, 335/25, 335/26

341/1
GR

WA	II
0,4	0,8
—	

SD, DN 35-4.



24.1.18

D 678.38
S 675.40

2/4 Virtg

VERMESSUNGSBÜRO
Michael Nothacker
Sachverständiger nach
§ 5 Abs. 3 LBOVO B-W

Karlstraße 16
72213 Altensteig
Tel. 07453/8380 Fax 07453/2128

Kirchstraße 7
75328 Schömburg - Bieselsberg
Tel. 07235/1230 Fax 07235/3093

Gefertigt:
Bieselsberg, den 03.11.2015
ergänzt, den 20.06.2017 / 05.12.2017

Die Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster,
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Unterirdische Anlagen, Versorgungsleitungen u. dgl. innerhalb des Baugrundstücks sind nicht dargestellt. Sie müssen bei den zuständigen Stellen erhoben werden.

Die Lage und Höhe des Kanalanschlusses ist beim Bauaushub zu prüfen!

Maßstab 1:500

