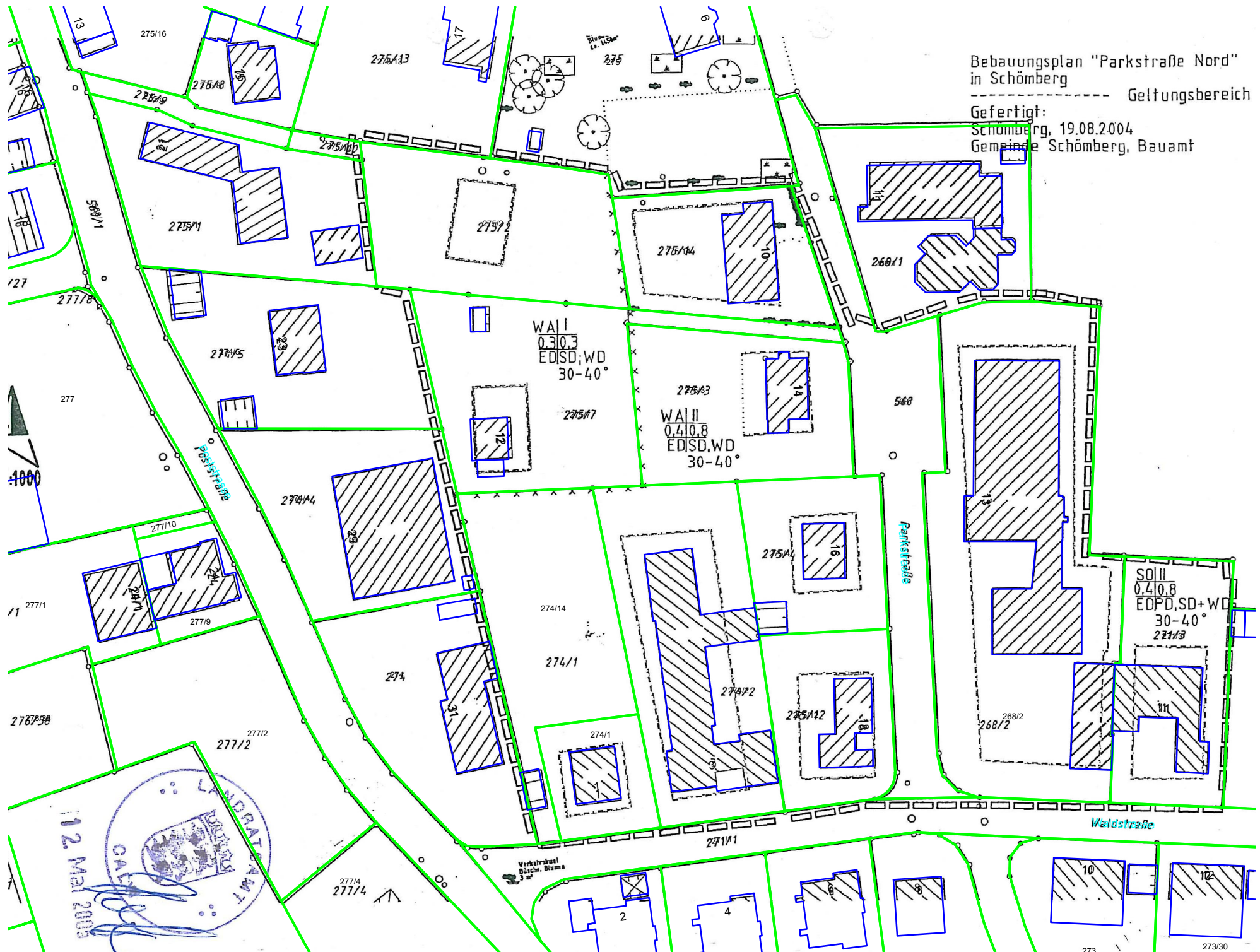


Gemeinde Schömburg, Bauamt

Gemeinde Schömburg, Bauamt



B) Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

**Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und
Baunutzungsverordnung (BauNVO)**



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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO

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

1.2. Sondergebiet Kur (SO Kur) gem. §11 BauVO.

Zulässig sind Krankenhäuser, Kurkliniken sowie Betriebe, die der Beherbergung dienen. Diese Betriebe sind jedoch nur dann zulässig, wenn die Beherbergung zur Kur- und Erholungszwecken dient.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21 BauNVO)

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

3. Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO, Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

4. Stellung (Hauptfirsrichtung) der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Gebäude sind variable Firsrichtungen zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

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 0,50m Tiefe.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist aus dem Lageplan vom 19.08.2004 ersichtlich.

7. Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

7.1 Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

Die Grundstücke Flst. 268/2, 275/3; 275/4, 275/12 und 275/14 werden über die Parkstraße verkehrlich erschlossen. Die Grundstücke 271/3, 274/1 und 274/2 werden über die Waldstraße verkehrlich erschlossen. Das Grundstück Flst. 275/2 kann nur über eine Privatstraße (Flst. 275/9) von der Poststraße erreicht werden.

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.

7.2 Anschluss der Grundstücke an Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung

Für die meisten Grundstücke bestehen schon Hausanschlüsse für Kanal und Wasser. Das Grundstück Flst. 275/2 muss über die Privatzufahrt (Flst. 275/9) von der Poststraße erschlossen werden. Die Kosten für den Hausanschluss sind dabei vom Bauherrn zu tragen.

Für das Grundstück Flst. 275/7 erfolgt der Anschluss an die Kanalisation über ein Privatgrundstück an der Poststraße.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage: § 74 Landesbauordnung (LBO)

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

1.1 Gebäudehöhen

Bei einem Vollgeschoss Traufhöhe max. 4,00m

Bei zwei Vollgeschossen Traufhöhe max. 6,75m



Definition:

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, gemessen ab festgelegter EFH.

EFH = Erdgeschossbodenhöhe

Die EFH wird durch die Bordsteinhöhe in Gebäudemitte festgelegt.

Die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschossfußbodenhöhe) soll, bezogen auf die Bordsteinhöhe in Gebäudemitte, zwischen +/- 0 und maximal 1,00 m liegen. Bei zwingender Notwendigkeit, z.B. Entwässerung, können Ausnahmen erteilt werden.

1.2 Dachform

Sowohl für die Hauptgebäude als auch für die Garagen, Sammelgaragen und überdachten Stellplätze ist die Dachform Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Walmdach (WD), auch mit Krüppelwalm, zulässig.

1.3 Dachneigung

Entsprechend der Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

Für Dachaufbauten und Dachausschnitte gilt die Satzung der Gemeinde über die Zulassung von Dachaufbauten, ausgefertigt am 24.09.1992.

1.4 Dachdeckung

Es sind nur Ziegel, Betondachsteine, in Rot- und Brauntönen zulässig; bei Doppelhäusern gleiches Material und gleiche Farbe.

1.6 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 Holz ähnlichen Stoffen herzustellen. Für die Farbgebung von Aussendwandflächen, Balkon- und Terrassenbrüstungen u.Ä. sind Farben zu wählen, deren Hellbezugswerte zwischen den Grenzwerten 30% bis 70% liegen. Bei Doppelhäusern muss die Farbgebung überwiegend einheitlich sein.

2. Garagen

Bei der Gestaltung der Garagen gelten die Festsetzungen für die Hauptgebäude.

Garagenneuerstellungen mit Flachdach sind nicht zulässig.

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand (Stauraum) von mindestens 5,00 m einzuhalten.

3. Nebenanlagen

Die Nebenanlagen sind in ihrer äußeren Gestaltung so wie die Hauptgebäude zu gestalten.

Die Gebäudehöhe darf dabei 2,20 m (talseitig vom natürlichen Gelände gemessen) nicht überschreiten.

Hier gilt die Satzung der Gemeinde Schömberg über die Zulassung von Nebenanlagen, ausgefertigt am 24.09.1992.

Gewächshäuser dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Stoff ausgeführt werden. Folienmaterial ist dabei jedoch nicht zulässig.

4. Einfriedigungen

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis max. 1,00 m Höhe (eingeschlossen Sockel bis max. 0,30 m) zulässig.

Geschlossene, jedoch nur in Form lebender Einfriedigungen, die laufend zu unterhalten und entsprechend zurückzuschneiden sind. Drahtzäune allein entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Als Baustoffe können Holz- oder Maschendrahtzäune verwendet werden. Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

5. Außenantennen

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

6. Grundstücksgestaltung

Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen und Abgrabungen bis max. 1,00 m im einzelnen und zusammen verändert werden: die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind dabei zu beachten. Die Freiflächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Stützmauern sind gegenüber dem allgemeinen Geländeverlauf bis max. 1,00 m zulässig; die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind dabei zu beachten.

Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze und Garageneinfahrten ist, sofern überhaupt erforderlich, mit wasserdurchlässiger Oberfläche, wie z.B. Schotterrasen, Rasengitter und auf Abstand verlegtes Pflaster, auszuführen. Die Oberflächenbefestigung der Garagenzufahrten und sonstiger privater Verkehrsflächen soll in Material und Farbe von den öffentlichen Verkehrsflächen abweichend ausgeführt werden. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

7. Altlasten

Die Gemeinde Schömberg hat seit Juli 1999 für ihr Gemeindegebiet ein Altlastenkataster, in welchem alle Altlasten und altlastverdächtigen Flächen eingezeichnet sind.

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich **keine** Altlast oder altlastverdächtige Fläche, die sich im Gebiet des o.g. Bebauungsplanes befindet.

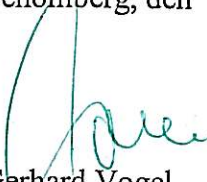
Kleintrümige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz, zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o.g. Abteilung erfolgen.

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.

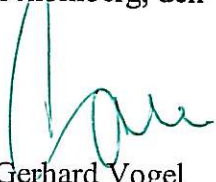
Anerkannt:

Schömburg, den 21. 12. 04


Gerhard Vogel
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Schömburg, den 18. 5. 05


Gerhard Vogel
Bürgermeister



12. Mai 2005



Begründung und Textteil

zum

Bebauungsplan sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften "Parkstraße Nord" in Schömberg

A) Begründung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schömberg hat in öffentlicher Sitzung am 31.08.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkstraße Nord“ beschlossen. Mit Beschluss vom 17.12.2002 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ein weiteres Grundstück (Flst. 275/2) erweitert. Durch die Erweiterung dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan „Stockäcker 5. Änderung“, der seit dem 24.01.1963 rechtskräftig ist, in diesem Bereich aufgehoben.

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum in unmittelbarer Nähe zum Kurpark. Der Bereich rund um den Kurpark stellt den touristischen Schwerpunkt des Kernorts Schömberg dar. Die Gemeinde möchte mit diesem Bebauungsplan eine städtebaulich geordnete Situation schaffen, damit der Bereich in Kurparknähe gestärkt werden kann. Gerade dieser Bereich ist gekennzeichnet durch seine sehr gute Lage und sehr gute Infrastruktureinrichtungen.

Bereits Mitte der neunziger Jahre wurde eine Strukturdebatte über die künftige Entwicklung von Schömberg geführt. Aufgrund umfangreicher Markt- und Bedarfsanalysen sind zwei Schwerpunkte für die künftige Entwicklung von Schömberg als maßgebend gehalten worden. Dabei handelt es sich zum einen um den Schwerpunkt „Dienstleistung und Handel“, zum anderen um den Schwerpunkt „Tourismus und Kur“. Die Gemeinde beabsichtigt daher, diese beiden Schwerpunkte bei allen Planungsabsichten zu berücksichtigen und auch zu fördern.

Durch die topographische Lage und die verkehrsmäßige Erschließung bietet sich der Bebauungsplan „Parkstraße Nord“ als Schwerpunkt für die Förderung des Standbeines „Tourismus und Kur“ an. Gerade durch seine unmittelbare Nähe zum Kurpark und zum Kurhaus, die eindeutig den Schwerpunkt der touristischen Aktivitäten in Schömberg bilden, bietet sich die Festsetzung der Nutzungsart „Sondergebiet und Kur“ förmlich an. Der Bereich Kurpark mit Kurhaus wird durch den angrenzenden Gebietscharakter gestärkt.

Durch den Bebauungsplan soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich seinen einzigartigen Charakter beibehält und in Zukunft eine städtebaulich sinnvolle Bebauung und Nutzung der Grundstücke erfolgen kann. Aus diesem Grund erfolgt die Festlegung der Nutzungsarten „Allgemeines Wohngebiet“ und „Sondergebiet Kur“. Diese Festlegung entspricht auch im großen und ganzen dem derzeitigen Bestand.

Die Bevölkerungsstruktur in Schömberg ist sehr unausgewogen. In Schömberg sind weit mehr Altenheime und Altenpflegeplätze vorhanden als im Kreis- oder Landesdurchschnitt. Um dieser negativen Bevölkerungsstruktur entgegen zu wirken, sollen weitere Einrichtungen

bzw. Nutzungsänderungen auf Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr.2 BauGB nicht mehr zugelassen werden.

Das bestehende Alten- und Pflegeheim „Haus Berghof“ (Waldstraße 3) soll in diesem Bereich ausnahmsweise zulässig sein. Der Fortbestand des „Haus Berghof“ muss aus Sicht der Gemeinde auf jeden Fall gesichert sein. Das „Haus Berghof“ verzeichnet eine konstante Bewohnerzahl und ist daher dringend aufrecht zu erhalten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleibt der Fortbestand des Heimes erhalten.

Schömborg
Landkreis Calw



S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Parkstraße Nord" in Schömborg

Nach § 10 und § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBL. I, Seite 2141) geändert am 23.07.2002 (BGBL.I, Seite 2850 – künftig BauGB), § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. Seite 617, - künftig LBO), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBL. S. 521) 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 19.12.2000 (GBL. Seite 745), hat der Gemeinderat der Gemeinde Schömborg in öffentlicher Sitzung am 21.12.2004 den Bebauungsplan "Parkstraße Nord" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 19.08.2004 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil, der Begründung und den textlichen Festsetzungen vom 19.08.2004

§ 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.

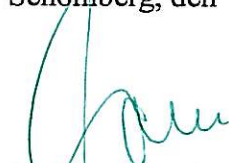
§ 4

Inkrafttreten

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

Anerkannt:

Schömburg, den 21. 12. 04

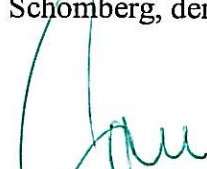

Gerhard Vogel
Bürgermeister



12. Mai 2005

Ausgefertigt:

Schömburg, den 18. 5. 05 |


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 19.12.2000 (Gesetzblatt Seite 745) 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.

Parkstraße Nord (27)

gen.: 21.12.2004

r.k.: 18.05.2005

