



Bebauungsplan "Brunnenäcker Nord-West
in Schöenberg

-----2⁴----- Geltungsbereichsgrenze

Gefertigt:

Schömberg, 22.11.2004

265/70

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. 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Nutzungen sind allgemein nicht zulässig.

Bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ist lediglich Nr. 1 allgemein zulässig. Die Nutzungen Nr. 2-5 sind allgemein nicht zulässig.

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 (Hauptfistrichtung) der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Gebäude sind variable Firstrichtungen 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 0,50 m Tiefe.

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

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist aus dem Lageplan vom 22.11.2004 ersichtlich.

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

7.1 Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

Die Grundstücke Flst. 265/2 und 265/5 werden über die Liebenzeller Straße verkehrlich erschlossen.

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 Personannahmeverbindungen in Richtung Calw und in die Ballungszentren Böblingen und Stuttgart. Insbesondere in den Abendstunden ist das ÖPNV-Angebot stark eingeschränkt.

Die Grundstücke des Plangebietes sind über die Liebenzeller Straße verkehrlich erschlossen. Die Liebenzeller Straße ist zwar Durchgangstraße und weist dadurch das größte Verkehrsaufkommen auf.

7.2 Anschluss der Grundstücke an Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung

Das Gebäude Liebenzeller Straße 30/1 auf dem Grundstück Flst. 265/5 ist bereits an die Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung angeschlossen. Das Grundstück Flst. 265/2 soll nicht bebaut werden. Ein Versorgungsanschluss ist daher nicht notwendig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage: § 74 Landesbauordnung (LBO)

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

1.1 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.

1.2 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.

1.3 Dachdeckung

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

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, 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 Aussenwandflächen, 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.

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.

Kleinträumige 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

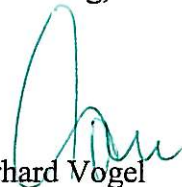
Vorhandene historische Grenzsteine, Brunnen, Meilen- oder besondere Kilometersteine und steinerne Wegweiser sind an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Geplante Veränderungen der Standorte sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

9. Hinweis

Bei Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen sowie Nutzungsänderungen ist die Erschließung durch öffentlich-rechtliche Baulast zu sichern.

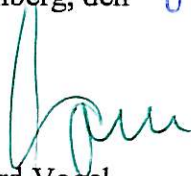
Anerkannt:

Schömburg, den 06. 6. 05


Gerhard Vogel
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Schömburg, den 06. 6. 05


Gerhard Vogel
Bürgermeister

Begründung und Textteil

zum

Bebauungsplan sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften "Brunnenäcker Nord-West" in Schömberg

A) Begründung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schömberg hat in öffentlicher Sitzung am 22.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunnenäcker Nord-West“ beschlossen.

Das Plangebiet liegt nahe des Ortszentrums des Kernorts Schömberg und grenzt unmittelbar an die beiden Bebauungspläne „Brunnenäcker Nord“ bzw. „Brunnenäcker Nord – 1. Änderung“. Die beiden Bebauungspläne wurden am 08.01.1972 bzw. am 04.10.1996 rechtskräftig. In diesen Bebauungsplänen wird die Nutzung „Reines Wohngebiet“ festgelegt. In nicht großer Entfernung befindet sich die Liebenzeller Straße, welche den Schwerpunkt für den Einzelhandel im Kernort darstellt.

Die Gemeinde Schömberg hat jedoch die Absicht, die ursprünglich beabsichtigte Planung im Bereich Brunnenäcker aufrecht zu erhalten. Ziel muss die Stärkung des bereits seit Jahren bestehenden Gebietscharakters sein. Um den Gebietscharakter aufrecht zu erhalten, erscheint die Ausweitung in nordwestliche Richtung sinnvoll. Durch den Bebauungsplan „Brunnenäcker Nord-West“ wird die vorhandene Bebauung aufgewertet und möglichen Nutzungskonflikten vorgebeugt.

Für das Plangebiet kann nur eine Nutzung festgesetzt werden, die mögliche Konfliktsituationen im Bereich Fichtenweg und Liebenzeller Straße minimiert. Aus diesem Grund ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ vorgesehen. Jedoch sind die möglichen Nutzungen so zu beschränken, dass zu den angrenzenden Nutzungen kein Widerspruch entsteht.

Ferner soll durch den Bebauungsplan gewährleistet werden, dass dieser Bereich sein prägendes Bild beibehält und in Zukunft eine städtebaulich sinnvolle Bebauung und Nutzung der Grundstücke erfolgen kann. Aus diesem Grund erfolgt die Festlegung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“. Durch diesen Bebauungsplan soll zum einen die Wohnnutzung im Bereich des Bebauungsplanes „Brunnenäcker Nord- 1. Änderung“ gestärkt werden. Gleichzeitig kann so aber auch ein Übergang zu den Nutzungen in der Liebenzeller Straße geschaffen werden. Mit Nutzungskonflikten ist nicht zu rechnen, da die Nutzung im Bebauungsplan leicht eingeschränkt wird. Die Festsetzung des WA- Gebietes erscheint daher schon sinnvoll. Das bestehende Gebäude Liebenzeller 30/1 soll in ein großzügiges Baufenster eingefasst werden. Die Teilfläche des angrenzenden Grundstückes Flst. 265/2 soll keiner Bebauung zugeführt werden und die Durchgrünung des Gebietes verstärken. Dies erscheint aus unserer Sicht sinnvoll. Der Eigentümer dieses Grundstückes ist auch mit der Nutzung als Grünfläche einverstanden.

Durch diese Festsetzung wird die Arbeit der Gewerbebetriebe nicht beeinträchtigt. Eine normale Weiterentwicklung der Betriebe ist möglich. Gleichzeitig wird der Gebietscharakter im Bereich des Fichtenweges berücksichtigt.

Die Bevölkerungsstruktur von Schömberg ist sehr unausgewogen. In Schömberg sind weit mehr Altenheime und Altenpflegeplätze vorhanden als im Kreis- oder Landesdurchschnitt. Um dieser negativen Bevölkerungsstruktur entgegenzuwirken, sollen weitere Einrichtungen bzw. Nutzungsänderungen auf Grundlage des § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht mehr zugelassen werden.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen sollen allgemein nicht zulässig sein. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen ebenfalls allgemein nicht zulässig sein. Im Bereich des Fichtenweges befinden sich vornehmlich Wohngebäude. Für die Bewohner liegt hier eine Umgebung mit sehr hohem Erholungswert vor. Diese gilt es auf jeden Fall zu schützen. Bei der Ansiedlung von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO könnte dies erheblich gestört werden.

Schömborg
Landkreis Calw

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan „Brunnenäcker Nord-West“ 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 das 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 der öffentlichen Sitzung am 31.05.2005 den Bebauungsplan „Brunnenäcker Nord-West“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 22.11.2004 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil, der Begründung und den textlichen Festsetzungen vom 22.11.2004 mit Ergänzungen vom 21.03.2005

§ 3

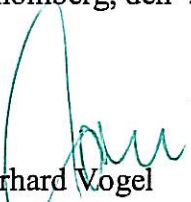
Ordnungswidrigkeiten

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.

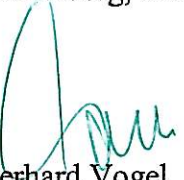
Inkrafttreten

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

Anerkannt: 06. 06. 05
Schömburg, den


Gerhard Vogel
Bürgermeister

Ausgefertigt: 06. 06. 05
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 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 Gesetzwidrigkeit 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.

