

Kreis: Calw
Stadt / Gemeinde: Schömburg
Gemarkung: Schömburg

Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße Ost“



Wald
SCHÖMBURG
am schönsten ist...

Michael Nothacker

E-Mail: MNothacker@t-online.de
http://home.t-online.de/home/MNothacker
Büro für Vermessung und Bauleitplanung
Karlsruhe 16
72213 Altensteig
Tel. 07453 / 8380

damit die
Richtung stimmt

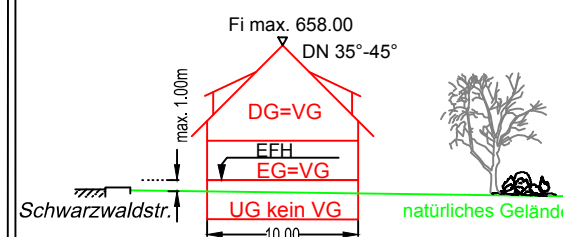
noch nicht
vollständig
umgesetzt

Friedhof

267/3 Fhf

Friedhof

Schemaskizze mit Höhendefinitionen:



Bpl
267/28

MI I mit HB
0,4
0
Whs.: SD, DN 35-45°
Gar.: SD, DN 25-45°

PI
286

MI I mit HB
0,4
0
SD, DN 35-45°

Bauverbotsgrenze

Bauverbotsgrenze

Gartenstraße

Brunnenstraße

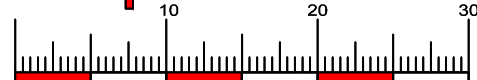
Schwarzwaldstraße

Minigolfplatz

VERMESSUNGSBÜRO

Michael Nothacker
Sachverständiger nach
§ 5 Abs. 3 LBOVVO B-W
Karlsruhe 16
72213 Altensteig
Tel. 07453/8380 Fax 07453/2128
Kirchstraße 7
75328 Schömburg - Bieselsberg
Tel. 07235/1230 Fax 07235/3093

Maßstab 1:500



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

Abgrenzung
Maß

Gefertigt:
Bieselsberg, den 17.09.2012
Ergänzt, den 30.01.2013 / 24.04.2013

„Schwarzwaldstraße Ost“

Kreis:	Calw
Stadt / Gemeinde:	Schömburg
Gemarkung:	Schömburg

- Technischer Plan



No der
Schwarzwald
am schönsten ist ...

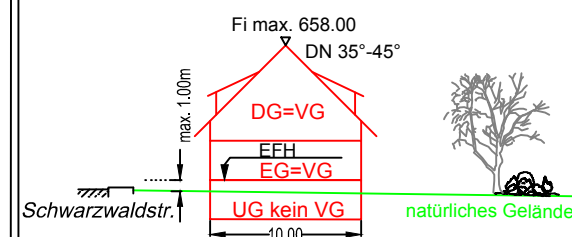
Michael Nothacker

E-Mail: MNthocker@t-online.de
<http://home.t-online.de/home/MNthocker>
Büro für Vermessung und Bauleitplanung
*damit die
 Richtung stimmt*
 Karlstraße 16
 72213 Altensteig
 Tel. 07453 / 8380

Friedhof

noch nicht
vollständig
umgesetzt

Schemaskizze mit Höhendefinitionen:



Bpl
267/28

MI	II = I + I DG mit HB
0,4	--
0	
Whs.: SD, DN 35-45°	
Gar.: SD, DN 25-45°	

PI
286

MI	I mit HB
0,4	--
0	
SD. DN 35-45°	

Bauverbotsgrenze

Bauverbotsgrenze

Schwarzwaldstraße

Minigolfplatz

VERMESSUNGSBÜRO

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

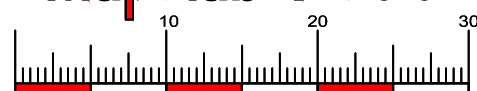
Karlsstraße 16
75328 Schömburg - Bieselsberg
Tel. 07453/8380 Fax 07453/2128

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

Abgrenzung
Maß

Gefertigt:
Bieselsberg, den 17.09.2012
Ergänzt, den 30.01.2013 / 24.04.2013

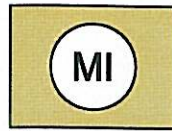
Maßstab 1:500



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

Rechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

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



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

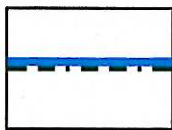
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

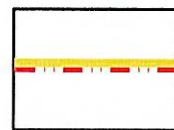
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Höhenbeschränkung max. 6,50m über Bezugshöhe
Grundflächenzahl	—
Bauweise	Bauweise
Dachform / Dachneigung	

MI Mischgebiete nach §6 BauNVO
 II = I + I DG 1-geschossige Bauweise + Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
 EFH Erdgeschossfußbodenhöhe
 EFH max. 1m über mittlerem bergseitigen vorhandenen Gelände
 HB maximal zulässige Firsthöhe (Fi max.) - siehe Planeinschrieb
 0,4 Grundflächenzahl
 o offene Bauweise
 E Einzelhäuser zulässig
 SD, DN 35-45° Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45°
 ZD, DN 25-35° Zeltdach mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35°

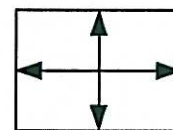
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



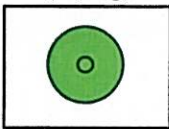
Baulinie
wird
aufgehoben



Hauptfirst-
richtung
alternativ

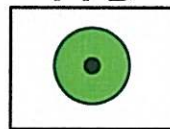
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

PFG



Pflanzgebot: Anpflanzen
eines Baumes je angefangene
250 m² Grundstücks -
fläche entsprechend
der Pflanzliste

PFB



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

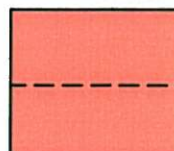


vorhandene Laubbäume - Erhaltung ev. möglich

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
Gesamtfläche = ca. 5895 m²



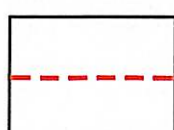
beispielhafter
Bebauungs-
vorschlag für
Garagen



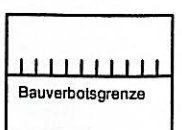
beispielhafter
Bebauungs-
vorschlag für
Gebäude



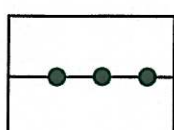
Fläche für Garagen
und überdachte
Stellplätze



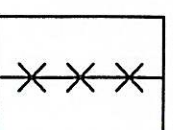
Vorgeschlagene
Flurstücksgrenze



Bauverbotsgrenze =
Mindestabstand der
Bebauung von 25 m
zum Friedhofsgelände



Abgrenzung Maß
der baulichen
Nutzung



Abgrenzung First-
richtungen bzw.
max. zul. Firsthöhen

Bebauungsplan " Schwarzwaldstraße Ost "

Gemeinde: Schömburg
Gemarkung: Schömburg



Nur der
Schwarzwald
am schönsten ist ...
SCHÖMBURG

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Gemeinderat

§ 2(1) BauGB am 25.10.2012 / 26.02.2013

Bekanntmachung

am 02.11.2012

1. Behördenbeteiligung

§ 4(1) BauGB am 12.11.2012 - 14.12.2012

1. Auslegung

vom 12.11.2012 bis 14.12.2012

2. Behördenbeteiligung

§ 4(1) BauGB am 11.03.2013 - 12.04.2013

Abstimmung mit Nachbargemeinden

§ 2(2) BauGB am

Bürgerbeteiligung

§ 3(1) BauGB am

Entwurfsbeschluss Gemeinderat

am 25.10.2012 / 26.02.2013

Bekanntmachung der Auslegung

am 02.11.2012 / 01.03.2013

Behördenbenachrichtigung der Auslegung

am

2. Auslegung

vom 11.03.2013 bis 12.04.2013

Entscheidung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen

am 26.02.2013 / 14.05.2013

Mitteilung der Ergebnisse

am

Satzungsbeschluss

am 14.05.2013

Anzeige des Bebauungsplanes

§ 13 BauGB am 05.06.2013

Bestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde (RAB)

§ 4 GemO am 13. Juni 2013

Genehmigungsantrag bei RAB

§ 121 (2) GemO am

Genehmigung des Bebauungsplanes

§ 10 (2) BauGB am

Bekanntmachung = Rechtsverbindlichkeit

§ 10 (3) BauGB am 31.05.2013

Anerkannt:

Die Bürgermeisterin, Schömburg, den 22. Mai 2013

Gefertigt, den 17.09.2012

Ergänzt, den 30.01.2013

Ergänzt, den 24.04.2013

Michael Nothacker

E-Mail: MNothacker@t-online.de
http://home.t-online.de/home/MNothacker

Büro für Vermessung und Bauleitplanung

damit die
Richtung stimmt

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

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„ Schwarzwaldstraße - Ost “

in Schömberg

A Allgemeine Angaben

- 1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.
- 2 Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13 und 13a BauGB nicht erforderlich.
Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB)	vom	20.07.2004
Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	vom	30.01.1990
Planzeichenverordnung	(PlanzVO)	vom	18.12.1990

C Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO) Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs.1

Nicht zulässig sind die Anlagen nach Abs. 2:

Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (Jugendhaus, Leichen – und Aussegnungshalle) sind zulässig.

Nr.6 Gartenbaubetriebe

Nr.7 Tankstellen

Nr.8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässig sind die Ausnahmen von Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3.
(Ausschluß gem. § 1, Abs. 6 , Nr.1 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauGB)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 – 21 BauNVO)

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

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2.

Allgemeine Beschränkung der Baukörperlänge auf maximal 14 m inkl. Vorbauten und Erker.

Jugendhaus maximal 16 m.

Aussegnungs- und Leichenhalle zusammen maximal 20 m.

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

Die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist alternativ festgelegt.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der bestehenden und der geplanten Gebäude wird auf maximal 1 m über dem bestehenden bergseitigen Gelände in Gebäudemitte festgelegt.

5.1 Maximale Gebäudehöhen (Firsthöhe)

Die Gebäudehöhe wird durch eine maximal zulässige Firsthöhe (Fi) begrenzt. Die zulässige Firsthöhe darf die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan eingetragene Höhe nicht überschreiten. Siehe dazu die beigelegte Straßenabwicklung die Bestandteil des Bebauungsplans ist.

6 Garagen, überdachte Stellplätze und offene PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den besonders dafür ausgewiesenen Garagen / Carport - Flächen zulässig. Offene PKW-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur auf der Fläche zwischen dem Gebäude und der Straße zulässig.

7 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) sind gemäß der

**8 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen
(§ 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.

9 Grünordnung, Maßnahmen, Artenlisten usw. Pflanzbindung und Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

9.1 Maßnahme 1: Artenschutz

Vor Beginn der Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch die Bauleitung sicher gestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten von Vogelarten 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.

9.2 Maßnahme 2: Rodung von Hecken, Gebüsch und Einzelbäumen

Die Rodung von Hecken, Gebüsch und Einzelbäumen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

9.3 Pflanzgebot (PFG) Bäume - Ausgleichspflanzung

Auf jedem Baugrundstück ist als geplante Ausgleichspflanzung je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer standortgerechter Hochstamm entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind entsprechend der Pflanzliste 2 anzupflanzen.

9.4 Pflanzbindung (PFB) Bäume

Die gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch einheimische Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume entsprechend der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Pflanzenliste 1: Bäume

Gebietsheimische, großkronige Laubbäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Buche	-	Fagus sylvatica
Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra

Gebietsheimische, kleinkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002) :

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia

Obstbäume:

alle Sorten von hochstämmigen, ortstypischen Kern- und Steinobstbäumen, sowie Walnuss.

Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

10 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe. Im übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, 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.

11 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz - weiß gestrichelt dargestellt. Die Geltungsbereichsfläche beträgt insgesamt 5895 qm.

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„Schwarzwaldstraße - Ost “

in Schömburg

A Allgemeine Angaben

- 1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.
- 2** Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße - Ost “ erlassen. (für bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

B Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung
In neuester Fassung.

LBO vom 01.03.2010

C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

1.1 Dachform

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan. Außerdem sind (SD) Satteldächer auch mit Krüppelwalm zulässig.

1.2 Dachneigung

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

1.3 Dachdeckung

Es sind nur blendungsfreie Materialien in gedeckten Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Für Wintergärten ist auch eine Glaseindeckung zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

1.4 Material- und Farbgebung

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material- und Farbgebung so zu wählen, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

1.5 Dachaufbauten

Auf den Satteldächern sind Dachaufbauten entsprechend der Satzung für Dachaufbauten der Gemeinde Schömberg vom 24.09.1992 zulässig.

2 Äußere Gestaltung der Garagen / Carports

2.1 Dachform

Satteldach (SD) und Dachneigung (DN) entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan. Flachdächer sind nicht zulässig.

2.2 Dachneigung

Entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan.

2.3 Dachdeckung

Wie Nr. 1.3

2.4 Material und Farbgebung

Wie Nr. 1.4

3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gemäß der Satzung der Gemeinde Schömberg über die Zulassung von Nebenanlagen vom 24.09.1992, zulässig.

4 Grundstücksgestaltung

4.1 Freiflächen

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind im Hinblick auf Ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten.

4.2 Geländeabtrag und Geländeauffüllung

Die Geländeauffüllung muss sich auf das gesamte Grundstück beziehen. Die Auffüllung und Abgrabung kann bis zu 1,0 m grundsätzlich, in Teilbereichen (z. B. Abfahrten, Freisitz oder Terrassen) bis zu 1,5 m erfolgen. Die Anschlüsse an das Nachbargrundstück sind zu berücksichtigen.

Das anfallende Aushubmaterial sollte weitgehend auf dem Grundstück verbleiben.

4.3 Zufahrten, Zugänge und KFZ- Stellplätze

Die Beläge der Stellplätze und Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszubilden. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Warten und Waschen von Fahrzeugen verboten.

4.4 Versickerung / Ableitung von Niederschlagswasser / Zisternen

Wegen den bekannten Problemen auf dem Schömberger Friedhof wird eine Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen. Das Niederschlagswasser und auch der Überlauf von Zisternen sind in die öffentliche Mischwasserkanalisation abzuleiten. Eine getrennte Leitungsführung für Schmutzwasser und auch für Regenwasser auf dem Grundstück ist bis zum privaten Hausanschlussschacht herzustellen, so dass bei einer späteren Regenwasserkanalisation der Gemeinde eine Trennung problemlos möglich wird.

Sickerschächte sind nicht zulässig. Für die Aufnahme des Niederschlagswassers darf auf den Baugrundstücken eine Regenwasserzisterne erstellt werden.

Der Überlauf der Zisterne ist wie oben beschrieben an das öffentliche Regenwasser- / Abwassersystem anzuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten Metaldächern aus Kupfer, Blei oder Zink darf nicht versickert werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

4.5 Stützmauern

Stützmauern sind entlang der Erschließungsstraße nur bis maximal 0,50 m hoch zulässig. Im Übrigen sind Stützmauern bis max. 1 m Höhe zulässig. Sie dürfen nicht in Sichtbeton ausgeführt werden. Zulässig sind Stützmauern mit Sandsteinverblendungen bzw. standortgerechte Natursteinmauern.

5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Nadelholzhecken sind unzulässig. Zäune sind in die Pflanzungen zu integrieren. Damit entlang der Landesstrasse ausreichende Sichtverhältnisse bestehen sind Einfriedungen dort nur bis zu einer Höhe von 0,80 m inkl. Sockelmauer zulässig.

6 Garagen und Carports

Bei senkrechter Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus, muss von der Grundstücksgrenze aus ein Stauraum von mindestens 5,00 m eingehalten werden. Bei seitlicher Zufahrt muss der Grenzabstand mindestens 1,50 m betragen. Carports müssen mit der vordersten Dachkante mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

7 PKW-Stellplätze

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze entsprechend der Satzung der Gemeinde Schömberg vom 05.09.1997 über örtliche Bauvorschriften für die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen und die Herstellungsart von Stellplätzen anzulegen. PKW-Stellplätze sind mit einer Mindestgröße von 2,50 m Breite und 5,00 m Länge anzulegen.

8 Maximale Anzahl der Wohneinheiten der einzelnen Gebäude.

Je Wohngebäude sind maximal 2 (WE) Wohneinheiten zulässig.

9 Außenantennen / Parabolspiegel

Je Hauptgebäude ist nur eine Außenantenne und ein Parabolspiegel zulässig.

10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 2 qm zulässig. Sie sind nur am Gebäude und nicht auf dem Gebäude zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

11 Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen für Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig. Sie müssen erdkabelt werden.

Bestehende Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.

12 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt wer den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Dieses Bebauungsplans vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

D Außerhalb des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften werden folgende Hinweise vermittelt:

1 Altlasten

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich keine altlastenverdächtige Fläche, die sich im Gebiet des o. g. Bebauungsplanes befindet. Kleinräumige 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.

2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

3 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaikanlagen usw.) sollte geprüft werden. Dabei sollten hinsichtlich einer möglichen Eignung zur Erdwärmenutzung die Kenntnisse des Regierungspräsidiums Freiburg, Abt. 9, Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau einbezogen werden. Auf die Lage des Plangebiets im Weiteren Zustrombereich der Bad Liebenzeller Heilquellen wird hingewiesen.

4 Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten, auffällige Bodenverfärbungen etc.) angeschnitten oder Funde (z. B. Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall etc.) gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung von 48 m³ / Std. über 2 Stunden ist sichergestellt. In der Schwarzwaldstraße und Brunnenstraße ist ein leistungsstarkes öffentliches Wasserleitungsnetz mit genormten Unterflurhydranten im Abstand von 100 m vorhanden. Die vorgeschriebene Löschwassermenge und die Entfernung ist eingehalten. Ein weiterer Überflurhydrant ist direkt am nahe gelegenen Feuerwehrgerätehaus vorhanden.

6 Immissionsrichtwerte

Nach der TA Lärm (VwV zum BimSchG) gelten für ein **(MI) Mischgebiet** folgende Immissionsrichtwerte.

Tag (6.00 bis 22.00 Uhr)	60 dB (A)
Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr)	45 dB (A)

7 Aushubmaterial und Oberboden

Das anfallende Aushubmaterial sollte weitgehend auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist im Bereich des Bauaushubes für die Gebäude vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial zu lagern.

8 Leitungsauskünfte

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitung sind vor Baubeginn bei den zuständigen Stellen (EnBW, Telekom, Kabel BW, Gemeindebauamt bzgl. Wasser und Abwasser, usw.) Leitungsauskünfte einzuholen.

Anerkannt:

Ausgefertigt:

Aufgestellt:

Schömborg

Schömborg

Bieselsberg

den, **22. Mai 2013**

den, **22. Mai 2013**

den, 30.01.2013



Gemeinde Schömborg

Bettina Mettler

Bürgermeisterin



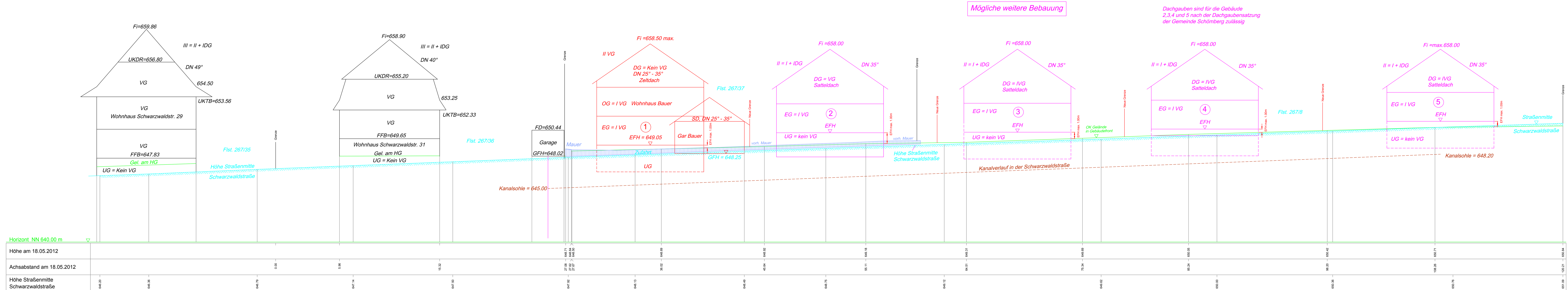
Gemeinde Schömborg

Bettina Mettler

Bürgermeisterin

ergänzt den 24.04.2013

Büro für Vermessung
Bauleitplanung
und Geoinformation
Michael Nothacker
Kirchstraße 5
75328 Schömborg-Bieselsberg
Tel.- Nr. : 07235/1230
E-mail mnothacker@t-online.de



Auftrag 12203
Projekt : Bebauungsplan "Schwarzwaldstraße Ost"
Gemeinde : Schömburg
Gemarkung : Schömburg

Profil 1

Maßstab der Länge: 100
Maßstab der Höhe: 100



Gefertigt am: 17.09.2012
Ergänzt, den 30.01.2013 / 24.04.2013

Michael Nothacker
E-Mail: MNothacker@t-online.de
www.nothacker.privat.t-online.de
Büro für Vermessung und Bauleitplanung
Karlsruhe 16
72113 Altensteig
Tel. 07453 / 8380
Fax 07453 / 2128

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

a) zum Bebauungsplan

b) zu den örtlichen Bauvorschriften

„ Schwarzwaldstraße – Ost “

in Schömburg

Einteilung / 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.

Auf Grund des gesunden Klimas entstand schon vor der Jahrhundertwende das erste Sanatorium in Schömburg. Weitere Einrichtungen folgten im Laufe der Jahrzehnte. So entstand auch in der Schwarzwaldstraße zwischen Kurpark und Friedhof auf dem Flst. 267/8 und 267/37 im Jahre 1956 ein Sanatorium das mehrfach erweitert und umgebaut wurde. Im Zuge der Weiterentwicklung im medizinischen / gesundheitlichen Bereich und auf Grund mehrerer Gesundheitsreformen wurden die Einrichtungen in Schömburg geradezu ausgeblutet was zwangsläufig zur Schließung der Einrichtungen führte. Da kein Bedarf mehr vorhanden und die Sanierungs- bzw. Umbaukosten für eine neue Nutzung bei den meisten Gebäuden auf Grund des Alters zu kostenintensiv war, wurden viele Gebäude abgebrochen. Dies trifft auch auf das Gebäude Schwarzwaldstraße 33 auf dem Flst. 267/8 und 267/33 zu. Das Gebäude wurde im Jahre 2010 komplett abgebrochen.

Vor dem Abbruch stand das Gebäude längere Zeit leer. Im Jahre 2007 wurde schon mal eine Bauvoranfrage eingereicht und genehmigt. Diese sah eine Bebauung mit 5 Einzelhäusern vor. Geplant, vermarktet und gebaut werden sollte das Gesamtprojekt durch eine Immobilienfirma. Interesse und Nachfrage waren sehr gering, deshalb kam es nicht zur Umsetzung.

Eine städtebaulich sinnvolle und geordnete Bebauung war weder durch planungsrechtliche Festsetzungen noch durch örtliche Bauvorschriften dokumentiert.

Im Mai 2012 kam ein Bauinteressent mit konkreten Bauabsichten in Form einer Bauvoranfrage auf die Gemeinde Schömburg zu. Dabei handelt es sich um eine Bebauung mit einem Einzelhaus mit 2 Vollgeschossen und einem Zeltdach sowie einer Doppelgarage mit Satteldach direkt im Anschluss an das Gebäude Schwarzwaldstraße 31. Die Bauvoranfrage entsprach nicht den Planungen der Bauvoranfrage von 2007.

Die Verwaltung der Gemeinde Schömburg hat dem Gemeinderat der Gemeinde Schömburg damals vorgeschlagen der Bauvoranfrage zuzustimmen unter dem Vorbehalt, dass über den gesamten Bereich eine Abrundungssatzung erstellt wird. Der Planbereich befindet sich an einer der sensibelsten Ortslagen von Schömburg. Zum einen am

nordöstlichen Ortseingang von Schömborg. Am Ortseingang entsteht der erste Eindruck von einer Gemeinde. Planungstechnisch muss deshalb sehr behutsam vorgegangen werden. Zum anderen liegt der Planbereich unmittelbar beim Kurhaus gegenüber dem Kurpark. Im rückwärtigen Bereich befindet sich der Friedhof. Der Ortseingang und die öffentlichen Einrichtungen weisen auf eine rege Frequentierung durch Einheimische und Gäste hin.

Diese Tatsachen hat die Gemeinde Schömborg veranlasst eine Abrundungssatzung zu erlassen in der planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften getroffen werden, damit eine harmonische, geordnete städtebauliche Entwicklung über diesen Planbereich mit seiner sensiblen Umgebung gesichert ist.

In der eingereichten Bauvoranfrage wurde vom Planer eine Höhenentwicklung anhand einer Straßenabwicklung mit den bestehenden und den geplanten Gebäuden vorgelegt. Dadurch wurde schon auf die künftig mögliche Höhenentwicklung der Bebauung hingewiesen. Diese Planung soll Grundlage der Höhenentwicklung sein.

Verfahrensablauf Abrundungssatzung mit Auswirkungen im Rückblick und Möglichkeit der Überwindung:

Am 25.10.2012 hat der Gemeinderat der Gemeinde Schömborg den Aufstellungsbeschluss für eine Abrundungssatzung erlassen. Bei der anschließenden Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat das Landratsamt Calw mit seinen Fachabteilungen Bedenken wegen der Durchmischung des Plangebiets vorgebracht.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass die Durchmischung innerhalb des Geltungsbereichs des neu aufgestellten Bebauungsplans / Abrundungssatzung erfolgen muss und nicht dem vorhandenen Gebietscharakter der Umgebung zugrunde gelegt werden darf. Die Durchmischung bedeutet, dass außer Wohnen auch Gewerbe schriftlich und planerischer im Verhältnis ca. 50 : 50 festgesetzt werden muss.

Da eine Ausweisung als (WA) Allgemeines Wohngebiet wegen der Geräuscentwicklungen / Lärmimmissionen nicht in Frage kommt hat die Gemeinde mit dem Planer zusammen bewusst ein (MI) Mischgebiet, das auch aus dem Flächenutzungsplan abgeleitet ist, festgesetzt. Die in diesem Planbereich aufkommenden Lärmimmissionen / Geräuscentwicklungen sind im (WA) Gebiet durch das Verkehrsaufkommen der Landesstraße und die vorhandenen gegenüberliegenden Stellplätze des Kurhauses und Kurparks sowie den betrieblichen Abläufen des Kurhauses und des Gewerbes der Umgebung nicht einzuhalten. Die städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im (WA) im Planbereich unserer Satzung durch den Bestand überschritten. Zusätzlich müsste auch ein kostenintensives schalltechnisches Gutachten erstellt werden.

Damit die Durchmischung gewährleistet ist und ein (MI) festgesetzt werden kann, wird der Geltungsbereich erweitert und das Jugendhaus sowie die Aussegnungs- und Leichenhalle mit aufgenommen. Im (MI) Mischgebiet werden die Richtwerte wie oben beschrieben im Gegensatz zum (WA) Allgemeinen Wohngebiet eingehalten. Ein schallschutztechnisches Gutachten ist dann auch nicht mehr erforderlich.

Neues Bebauungsplanverfahren:

Das Flurstück auf dem sich die Aussegnungs- und Leichenhalle befindet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „ Friedhof Schömborg “ rechtskräftig seit 24.02.1995. Da durch die Einbeziehung dieser Teilfläche eine Bebauungsplanänderung stattfindet handelt es sich nicht mehr um eine Abrundung.

Durch diesen Sachverhalt ist es nicht mehr möglich das Verfahren in Form einer Abrundungssatzung durchzuführen.

Die Abrundungssatzung muss deshalb vom Gemeinderat aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße - Ost “ gefasst werden. Diese Beschlüsse sollen in der Sitzung am 26.02.2013 erfolgen. Der neue Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 und 13a BauGB durchgeführt werden.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es über den sensiblen Planbereich am Ortseingang von Schömberg zwischen Friedhof, Kurhaus und Kurpark eine harmonische, behutsame, städtebaulich geordnete Entwicklung zu sichern. Schwerpunktmäßig soll die Höhenentwicklung dokumentiert und die Durchmischung des Planbereichs gesichert werden.

Städtebauliche Planung, Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich des Bebauungsplans als (M) - gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Gebietscharakter des näheren und weitläufigen vorhandenen Bestandes entspricht in seiner Art eindeutig einem (MI) Mischgebiet. Für den Planbereich des Bebauungsplans wird deshalb ein (MI) Mischgebiet festgesetzt. Durch das vorhandene Jugendhaus, die Leichen- und Aussegnungshalle innerhalb des Geltungsbereichs ist die Durchmischung des Planbereichs gesichert

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

Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften

Das Maß der baulichen Nutzung wird an die Umgebung und den Charakter von Schömberg, den Standards einer Gemeinde im nördlichen Schwarzwald angepasst.

Für die 5 geplanten neuen Gebäude wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen (II VG) bzw. einer weiteren Bebauung mit zwei Vollgeschossen, wobei hier das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig ist (II VG = I + I DG), festgesetzt.

Für das vorhandene Jugendhaus sowie die Aussegnungs- und Leichenhalle wird eine Bebauung entsprechend dem Bestand mit einem Vollgeschoss (I VG) festgesetzt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise für Einzelhäuser mit einer Baukörperlänge von maximal 14 m für die 5 neuen geplanten Wohnhäuser, maximal 16 m für das Jugendhaus und maximal 20 m für die Aussegnungs- und Leichenhalle zusammen, festgelegt.

Die Wohneinheiten (WE) werden auf 2 begrenzt.

Die Firstrichtung darf alternativ gewählt werden.

Die Baugrenzen werden so ausgewiesen, dass für den Bauherren und den Architekten etwas Gestaltungsspielraum vorhanden ist.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 ausgewiesen. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgelegt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 1 m über dem bestehenden bergseitigen Gelände in Gebäudemitte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird durch eine maximal zulässige Firsthöhe begrenzt. Siehe dazu die beigelegte Straßenabwicklung die Bestandteil des Bebauungsplan ist, sowie die Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

Auf dem Bauplatz 1 ist ein Zeltdach zulässig. Für Gebäude 2, 3 4 und 5 sind nur Satteldächer zulässig.

Für das Jugendhaus ist ebenfalls ein Zeltdach entsprechend dem vorhandenen Bestand ausgewiesen.

Die Dachneigung für das Zeltdach des Wohnhaus Nr.1 und der dazugehörenden Garage beträgt 25 – 35°. Die Dachneigung für das bestehende Jugendhaus beträgt, um den Bestand zu sichern, 15-35°, ebenso für eine eventuell später geplante Garage auf diesem Grundstück. Für die Satteldächer der restlichen Gebäude beträgt die Dachneigung 35 – 45°. Für die restlichen Garagen ist eine Dachneigung von 25 – 45° zulässig.

Flachdächer sind nicht zulässig. Auf den Satteldächern sind Dachgauben entsprechend der Dachgaubensatzung der Gemeinde Schömberg zulässig.

Das anfallende Aushubmaterial sollte weitgehend auf dem Grundstück verbleiben.

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind grundsätzlich bis zu einer Höhe von 1,00 m in Teilbereichen wie z. B. an Freisitzen oder Garagenzufahrten bis zu 1,50 m zulässig. Die Anschlüsse an die Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Für die Dacheindeckung sind rot und braungedackte Töne, sowie grau und anthrazit zulässig.

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze entsprechend der Satzung der Gemeinde Schömberg vom 05.09.1997 über örtliche Bauvorschriften für die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen und die Herstellungsart von Stellplätzen erforderlich.

Verkehrliche Erschließung

Alle Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches liegen entlang der Schwarzwaldstraße. Die Grundstücke sind verkehrlich von der Schwarzwaldstraße aus erschlossen. Neue öffentliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an.

Ver- und Entsorgung von Abwasser und Frischwasser

In der Schwarzwaldstraße sind öffentliche Netze für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung vorhanden. Die geplanten neuen Gebäude können an diese Netze angeschlossen werden. Hausanschlüsse müssen noch hergestellt werden. Neue öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen müssen nicht gebaut werden. Die vorhandenen Gebäude sind bereits an diese Netze angeschlossen.

Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Schömberg hat in seiner Sitzung am 26.02.2013 beschlossen, einen qualifizierten Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 und 13a im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Bezeichnung des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „ Schwarzwaldstraße – Ost “.

Umweltprüfung / Umweltbericht / Grünordnung

Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung ist nach § 13 und 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung unter 2 ha nicht erforderlich. Dies trifft auf den Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße – Ost“ zu.

Der vorhandene Baumbestand wird durch eine Pflanzbindung gesichert.

Im neuen Bebauungsplan wird für die Baugrundstücke je 250 qm angefangene Grundstücksfläche die Anpflanzung von mindestens einem Baum entsprechend der Pflanzliste festgelegt der dauernd zu erhalten ist und bei natürlichem Abgang ersetzt werden muss.

Der zusätzliche Eingriff wird durch diese weiteren Baumpflanzungen kompensiert. Ein weiterer Ausgleich ist nicht zwingend erforderlich.

Die geplante Ausgleichspflanzung ist im Lageplan zu Bebauungsplan dargestellt. Für die Ausgleichspflanzung sind einheimische, standortgerechte, hochstämmige Obstbäume z. B. Apfel, Birne oder Kirsche zu wählen.

Die Unterpflanzung soll ausschließlich mit einheimischen Sträuchern erfolgen.

Im planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Artenschutz, für Pflanzbindungen, und Pflanzgebote getroffen und festgesetzt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Enz / Nagoldplatte ist der Planbereich als (M) gemischte Baufläche festgesetzt. Für den Planbereich wird deshalb in Ableitung ein (MI) Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortseingang von Schömburg entlang der Schwarzwaldstraße zwischen Friedhof und Kurpark.

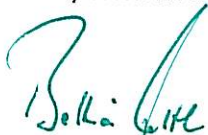
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan schwarz - weiß gestrichelt dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt 5895 qm.

Anerkannt

Schömburg

den, **22. Mai 2013**

den,.....



Gemeinde Schömburg

Bettina Mettler

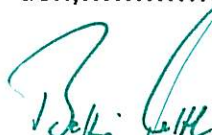
Bürgermeisterin

Ausgefertigt

Schömburg

den, **22. Mai 2013**

den,.....



Gemeinde Schömburg

Bettina Mettler

Bürgermeisterin

Aufgestellt:

Bieselsberg

den, 30.01.2013

ergänzt den, 24.04.2013

Büro für Vermessung
Bauleitplanung
und Geoinformation
Michael Nothacker

Kirchstraße 5
75328 Schömburg-Bieselsberg
Tel.- Nr. : 07235/1230
E-mail mnothacker@t-online.de

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Schwarzwaldstraße Ost" in Schömborg

Nach § 10 und § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBL. I, Seite 2414) geändert am 21.12.2006 (BGBL.I, Seite 3316 – künftig BauGB), § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. Seite 617, - künftig LBO), zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.04.2007 (GBL. S. 352) 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 14.02.2006 (GBL. Seite 20), vom 14.10.2008 (GBL. S. 343), vom 04.05.2009 (GBL. S. 185), hat der Gemeinderat der Gemeinde Schömborg in öffentlicher Sitzung am 14.05.2013 den Bebauungsplan "Schwarzwaldstraße Ost" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 24.04.2013 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil, der Begründung und den textlichen Festsetzungen vom 24.04.2013 sowie dem Umweltbericht vom 24.04.2013.

§ 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 22.05.2013



Bettina Mettler
Bürgermeisterin

Ausgefertigt:

Schömburg, den 22.05.2013



Bettina Mettler
Bürgermeisterin

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 14.02.2006 (Gesetzblatt Seite 20) 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.

