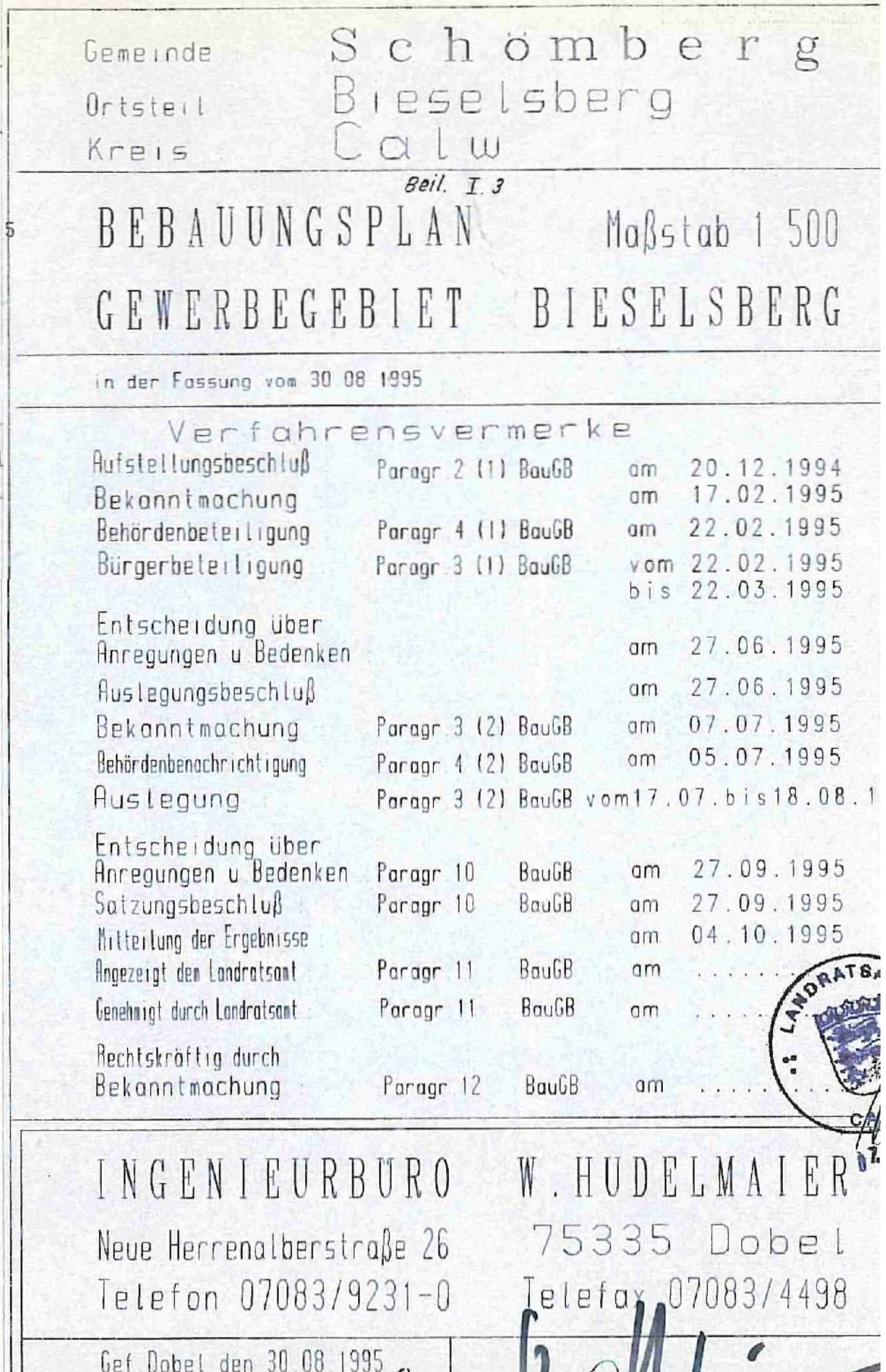




Beilage I.4

Betr.: Gemeinde **Schömb erg** - Kreis Calw
hier: Bebauungsplan "**Gewerbegebiet Bieselsberg**"

AP:T-Biesel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

i.d.F. vom 30.08.1995

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§9 Abs.(1) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986, zuletzt geändert 23.11.1994 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993 und Landesbauordnung Baden Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983, zuletzt geändert 23.07.1993.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. (2) bis (5) BauNVO)

1.11 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die nach §4 Abs.(3) Nr.1. bis 3. vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig.

1.12 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Die nach §6 Abs.(3) vorgesehene Ausnahme ist allgemein nicht zulässig.

1.13 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Die nach § 8 Abs.(3) vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig.

1.14 Gemeinbedarfsflächen für Sport- und Spielanlagen §9 Abs.(1) Nr.5 BauGB

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§16 bis 21a BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschoße entsprechend den Einträgen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.31 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs.(2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im WA auch Hausgruppen

1.4 Stellung (Hauptfirstrichtung) der Gebäude (§9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)

1.51 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.

1.6 Pflanzgebot und Pflanzbindung

1.61 Pflanzgebot und Pflanzbindung entsprechend den Aussagen im Grünordnungsplan.

1.62 Die Festlegungen der Beilage II. (Grünordnungsplan) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.7 Geltungsbereich (§ 9 Abs. (7) BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan schwarz gestrichelt.

1.8 Anschluß der Grundstücke an die öffentl. Verkehrsfläche

(§ 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.

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.9 Sichtfelder (§ 9 Abs.(1) Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und Einfriedigung über 0,70 m Höhe gemessen ab Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Zusätzlich sind hochstämmige, großkronige Gehölze entsprechend dem Grünordnungsplan Nr.III.3 zulässig. Höher ansteigendes Gelände ist gegebenenfalls gegen die öffentliche Verkehrsfläche abzuböschten.

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

Die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschoßfußboden) soll, bezogen auf Bordsteinhöhe in Gebäudemitte, im GE-Gebiet zwischen +/- 0 und max. + 50 cm, im WA- und MI Gebiet zwischen + 20 und + 100 cm . Bei zwingender Notwendigkeit, z.B. Entwässerung können Ausnahmen erteilt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§73 Landesbauordnung (LBO) und Garagenverordnung (GVO) in der jeweils geltenden Fassung

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§73 Abs.(1) Ziffer 1 LBO)

2.11 Dachform und -neigung

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone).
Zulässig sind Satteldächer, auch mit Krüppelwalm.

2.12 Dachaufbauten:

sind nur auf Hauptgebäuden mit Dachneigungen größer 30 (Altgrad) zulässig.

2.13 Gestaltung der Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur als Gauben zulässig.

Die Länge der Einzelgaube und die Gesamtlänge der Gauben einer Dachseite darf die halbe Länge der Dachseite nicht überschreiten. Von den Giebel- bzw. Walmseiten ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die max. Höhe der Gauben darf, gemessen von Anschnitt mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims/Traufe, 1,35 m nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Gebäudedaches mit dem Hauptdach muß mind. 1,0 m senkrecht gemessen, unter dem Hauptfirst liegen. Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Kupfer einzudecken, jedoch auf derselben Dachfläche einheitlich zu gestalten.

2.14 Dachausschnitte

sind nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dachausschnitte, Dachgauben und Zwerchgiebel nebeneinander auf der Dachfläche sind nicht zulässig.

2.15 Kniestock

Nur bei baurechtlich eingeschossigen Gebäuden bis max. 0,70 m zulässig. Die Höhe wird gemessen vom Schnittpunkt Wand / Unterkante Sparren.

2.16 Dachdeckung

Engobierte Ziegel bzw. Dachsteine sowie Bitumenschindeln in Rot- und Brauntönen.

2.17 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 holzähnlichen Stoffen herzustellen. Für die Farbgebung sind Farben zu wählen, deren Hellbezugswerte zwischen den Grenzwerten 30% bis 70% liegen.

2.2 Garagen

2.21 Zusammenhängende und nebeneinanderstehende Garagen sind in Form und äußerer Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

2.22 Äußere Material- und Farbgebung: wie 2.17

2.23 Im WA- und MI-Gebiet sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen

Untergeschoßgaragen mit Steilabfahrten (über 5% ab Straßengrenze) sind nicht zulässig.

2.24 Garagenneuerstellungen mit Flachdach sind allgemein nur zulässig, sofern das Hauptgebäude ebenfalls mit Flachdach ausgeführt wird; Hauptgebäude und Garage sind dann extensiv zu begrünen.

2.25 Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten: §2 Abs. (1) GaVo bleibt unberührt.

2.3 Nebenanlagen

Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) und der seitlichen Grenzabstandsflächen des Hauptgebäudes, kann nur ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von §14 Abs 1 BauNVO (Nebengebäude) mit max. 20 cbm umbauten Raum und ein Gewächshaus mit max. 20 cbm umbauten Raum gem. §23 Abs.5 BauNVO zugelassen werden.

2.4 Äußere Gestaltung der Nebengebäude (§ 73 Abs.(1) Nr.1 und 7 LBO)

2.41 Gebäudehöhe: (Schnittpunkt Außenwand/Dach)

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 2,2 m begrenzt (talseitig vom natürlichen Gelände gemessen).

2.42 Dachform und -neigung:

Es sind nur Sattel- und Pultdächer nicht unter 15 Grad geneigt zulässig.

2.43 Dachdeckung:

Wie bei den Hauptgebäuden sowie Holzschindeln, Grasdach.

2.44 Material- und Farbgebung

Es ist nur Holz in einem gedeckten Braunton zulässig.

2.45 Gewächshäuser dürfen nur aus Glas oder aus einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.

2.5 Maximale Gebäudehöhe im allg. Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet (§ 73 Abs. 1 Ziffer 7 LBO)

Die maximale Gebäudehöhe darf, bergseitig gemessen, vom natürlichen Gelände (gemessen in Gebäudemitte) bis zum Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut folgende Höhe nicht überschreiten.

$$\begin{array}{rcll} \text{WA} + \text{MI} & \text{bei I} & = & 3,75 \text{ m} \\ \text{GE} & & < & = 8,00 \text{ m} \end{array}$$

2.6 Einfriedungen (§73 Abs.(1) Ziffer 5 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrs - und Grünflächen sind Einfriedungen bis max. 0,70 m hoch (eingeschlossen ein Sockel bis max. 0,30 m hoch) zulässig. Geschlossene nur in Form lebender Einfriedungen bis max 1,50 m hoch, wobei in Einmündungsbereichen Sichtbehinderungen zu vermeiden sind.

Lager- und Abstellflächen im Gewerbegebiet sind durch Heckenpflanzungen so einzufriedigen, daß von der öffentlichen Verkehrsfläche aus keine Einsichtnahme möglich ist.

Drahtzäune allein sind entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig.

Siehe auch Aussagen zum Grünordnungsplan.

2.7 Grundstücksgestaltung (§ 73 Abs.(1) Ziffer 5 LBO)

2.71 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.72 Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen und Abgrabungen nur unwesentlich, d.h. bis max 0,50 m im einzelnen und zusammen verändert werden: die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind dabei zu beachten.

2.73 Die Oberflächenbefestigung der Garagenzufahrten und sonstiger privater Verkehrsflächen sollen in Material und Farbe von der öffentlichen Verkehrsfläche abweichend ausgeführt werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

2.74 Falls im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wieder erwarten angetroffen werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt, Abteilung Umweltschutz, mitzuteilen.

Siehe auch Aussagen zum Grünordnungsplan.

2.8 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.

2.9 Außenantennen sind je Hauptgebäude nur eine zulässig (§ 73 Abs.(1) Ziff. 3 LBO)

2.10 Niederspannungsleitungen für Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig. (§73 Abs.(1) Ziffer 4LBO)

3. Zusätzliche Hinweise und Anregungen:

3.1 Regenwasserbeseitigung:

Allgemein wird für jedes Baugrundstück der Bau bzw. Einsatz von Regenwasser-Sammelanlagen (Zisternen oder dergl.) empfohlen. Ein notwendiger Überlauf ist ordnungsgemäß an die öffentliche Abwasserbeseitigung anzuschließen. Grundsätzlich sind jedoch die gesundheitspolizeilichen Vorschriften zu beachten.

3.2 Erdaushub-Reduzierung der Aushubmenge bzw. Beseitigung:

Im allgemeinen Interesse, aus Kostengründen und zur Entlastung der örtlichen Erdeponie, sollte auf eine möglichst geringe Erdaushubmenge geachtet werden. Zusätzlich ist der Erdaushub - soweit möglich - wieder auf dem jeweiligen Baugrundstück auszubringen.

Anerkannt:
Schömberg, den 28.09.95

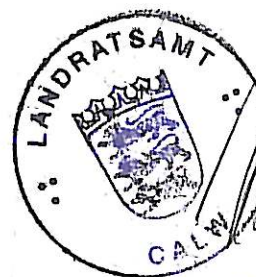
.....
(Bürgermeister)
Gerhard Vogel
Bürgermeister

ausgeführt
02.01.96

.....
Gerhard Vogel
Bürgermeister

Dobel, den 30.08.1995

.....
(W. Hudelmaier)



07. DEZ. 1995

Betr.: Bauleitplanung Schömb erg - Kreis Calw
hier: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bieselsberg"

AP:B-Biesel

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan i.d.F. vom 20.05.1995

1. ALLGEMEINES

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan Schömb erg sieht für das von der Planung betroffene Gebiet keine Erweiterung vor.

Da sich im Bereich Turnstraße / Mühlstraße bereits erste Gewerbebetriebe angesiedelt haben, insbesondere jedoch weil von weiteren Gewerbetreibenden aus Bieselsberg Fläche für deren bauliche Entwicklung benötigt werden, hat der Gemeinderat der Gemeinde Schömb erg am 20.12.1994 in öffentlicher Sitzung aufgrund von §2 Abs. (1) BauGB beschlossen, für den aus den Plänen ersichtlichen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im nördlichen Bereich des geplanten Gebietes sind Gemeinbedarfsflächen für Sportanlagen nach §9 Abs.(1) Nr.5 BauGB vorgesehen. Dies soll einerseits eine weitere Entwicklung der bestehenden Tennisplätze und des Vereinsheims sichern, andererseits sollen jedoch auch für künftige, derzeit nicht näher definierbare, Aktivitäten ausreichend große Flächen freigehalten werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet zur überwiegenden Nutzung durch einheimische Betriebe, sowie für Gemeinbedarfsflächen für Sportanlagen geschaffen werden.

Der Beschluß zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in gleicher Sitzung gefaßt.

2. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Das von der Planung betroffene Gebiet befindet sich am äußersten Nordwesten des Ortsteiles Bieselsberg im Bereich Turnstraße und Mühlstraße.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen:

im Osten entlang der Turnstraße und entlang der Westgrenze des Flst. 159/2.

Im Norden entlang der Südgrenze des Flurstückes 168,

im Westen entlang der Westgrenze des Flst. 165/5, entlang dessen Südgrenze, entlang der Westgrenze des Flst. 164/3

im Süden von der Mühlstraße das Flst. 76 querend, die Flst. 80/1, 80/2 und 81 querend,

entlang der Südgrenze des Flst. 83/8 bis zur Turnstraße

siehe schwarzgestrichelte Geltungsbereichsgrenze im Lageplan Maßstab 1 : 500.

Die bearbeitete Fläche beträgt rund 6,4 ha.

3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den vorhandenen Wohn- und Gewerbebeflächen. So ist für den Bereich Gewerbegebiet zweigeschossige Bauweise vorgesehen, Grundflächen- und Geschossflächenzahl mit 0,6 bzw. 1,2. Für das Mischgebiet und das Wohngebiet sind entsprechend der vorhandenen Bebauung eingeschossige Gebäude zulässig, Grund- und Geschossflächenzahl 0,3 bzw. 0,5.

4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Hauptanbindung des Gebietes ist auf die Mühlstraße und Turnstraße ausgerichtet. Die Mühlstraße ihrerseits hat Anschluß an die L 338 b nach Unterreichenbach. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt zunächst mittels Stichstraße und entsprechender Wendemöglichkeit, später möglicherweise im Ringverbund über die bereits vorgesehene Freihaltetrasse.

Die Ver- und Entsorgung geschieht über die im Einmündungsbereich Mühlstraße/Turnstraße erreichbaren öffentlichen Kanalisations- und Wasserversorgungsleitungen. Der Entwurf des Allgemeinen Kanalisationsplanes Bieselsberg sieht die Erweiterung als Gewerbegebiet bereits vor.

5. GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Im verplanten Gebiet befinden sich Feldgehölze und Rainhecken, die teilweise als 24a-Biotop zu bewerten sind und entsprechenden Schutzes bedürfen.

Die diesbezüglich zu treffenden Aussagen zu Pflanzbindungen und Pflanzgeboten sind in der Beilage II, Grünordnungsplan, umfangreich beschrieben und dargelegt. Der Lageplan zum Grünordnungsplan wird ergänzt durch entsprechende Begründung und textliche Festsetzungen.

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Für den Planungsbereich wird in Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Grundstücksbesitzern eine private Umlegung vorgesehen.

7. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Beilage I	Bebauungsplan
Beilage I.1	Begründung
Beilage I.2	Übersichtsplan Maßstab 1 : 2 500
Beilage I.3	Lageplan Maßstab 1 : 500
Beilage I.4	Textliche Festsetzungen
Beilage II	Grünordnungsplan
Beilage II.1	Begründung
Beilage II.2	Lageplan Maßstab 1 : 500
Beilage II.3	Textliche Festsetzungen



Schömberg, den 28. 09. 95

Gerhard Vogel
(Bürgermeister)

ausgeführt:
02. 01. 96

Gerhard Vogel
Bürgermeister

Dobel, den 20.05.1995

W. Hudelmaier

Gemeinde Schömburg
Landkreis Calw

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bieselsberg" in Schömburg-Bieselsberg

Nach § 10 und § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBL I, Seite 2253 - künftig BauGB) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBL. Seite 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 in Verbindung mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBL.II, Seite 885, 1122), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. Seite 770, berichtigt 1984 Seite 519 - künftig LBO) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBL. Seite 51) vom 22.02.1988 (GBL. Seite 55) vom 08.01.1990 (GBL. Seite 1,) vom 17.12.1990 (GBL. Seite 426) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBL. Seite 578, berichtigt Seite 720) geändert durch Gesetze vom 23.07.1984 (GBL. Seite 474), vom 17.12.1984 (GBL. Seite 675), vom 16.02.1987 (GBL. Seite 43), vom 18.05.1987 (GBL. Seite 161), vom 18.02.1991 (GBL. Seite 85), hat der Gemeinderat der Gemeinde Schömburg in öffentlicher Sitzung am 27.09.1995 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bieselsberg" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 30.08.1995 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil, der Begründung, den textlichen Festsetzungen und dem Grünordnungsplan mit Begründung, textlichen Festsetzungen und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz. .

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

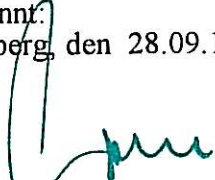
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

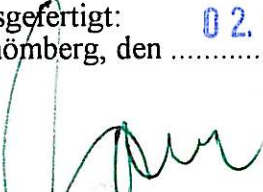
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Anerkannt:
Schömburg, den 28.09.1995


Gerhard Vogel
Bürgermeister

Ausgefertigt: 02.01.96
Schömburg, den


Gerhard Vogel
Bürgermeister



07. DEZ. 1995

Hinweis

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, S. 2253) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung ist nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres 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 03.10.1983 (Gesetzblatt Seite 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (Gesetzblatt Seite 161) 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 Rechtsaufsichts-

behörde den Beschluß beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen, soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

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.

Betr.: Bauleitplanung **Schömb erg** - Kreis Calw
hier: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bieselsberg“ im OT Bieselsberg

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Grünordnungsplan i.d.F. vom 30.08.1995

1. GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE

1.1 Allgemeines

Folgende rechtliche Grundlagen sind für den Grünordnungsplan relevant:

Ebene der Planung	Gesetzl. Grundlagen d. Pl.	Hierarchie der Planung
Raumordnung	ROG	Raumordnungsprogramm
Landesplanung	BNatSchG, BImSchG, BWaldG u.a. Gesetze	Landesentwicklungsplan/ Landschaftsrahmenprogramm
Regionalplanung	div. Gesetze u. Verordnungen	Regionalplan/ Landschaftsrahmenplan
vorbereitende Bauleitplanung	LNatSchG, BauG, BauNVO, LPflegeG, LWaldG u.a. Gesetze	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan
verbindliche Bauleitplanung	LNatSchG, BauG, BauNVO, LPflegeG, LWaldG, NRG u.a.	Bebauungsplan/ Grünordnungsplan
Bauplanung zur Realisierung	LBO, DIN-Normen, Richt- linien, Ortssatzungen u.a.	Bauentwurf/ Freiraumentwurf

Im Regionalplan ist für den Geltungsbereich ein regionaler Grünzug festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan macht dazu keine Aussagen.

Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als „Baufläche mit besonderen grünplanerischen Rahmenfestsetzungen als Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung“ aufgeführt.

Der Gemeinderat hat am 20.12.1994 beschlossen, den Flächennutzungsplan Schömberg gemäß § 2 BauGB zu ändern und gleichzeitig den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bieselsberg“ aufzustellen.

Für dieses Gebiet können die Aussagen des Landschaftsplanes für die Ausarbeitung des GrünOPlanes herangezogen werden. Eigene Beobachtungen und eine Bestandsaufnahme mit Kartierung vervollständigen die Arbeitsgrundlagen. Somit können genaue Festsetzungen zur Grünordnung gemacht werden, welche die Aufgabe hat, den Bestand zu erhalten, für die überbauten Acker- und Wiesenflächen einen ökologischen Ausgleich zu schaffen und das Gewerbegebiet an den Ort optisch anzugliedern.

1.2 Grünordnung

1.2.1 Sicherung des Bestandes

Der vorhandene Gehölzbestand – die Gehölze auf den Lesesteinriegeln und das Waldstück am Vereinsheim „Waldeslust“ – ist zu erhalten, da er als § 24a-Biotop bewertet wird und somit dem Bestandsschutz unterliegt. Dadurch werden wertvolle Biotope und Markierungen der historischen Waldhufenflur geschützt.

Die Gehölze der Lesesteinriegel sind bei Bedarf auszuholzen und in ihrer Breitenausdehnung einzudämmen, um ihren Charakter zu erhalten.

1.2.2 Neubegrünung

Der Geltungsbereich ist in größtmöglicher Weise zu durchgrünen, da die weggefallenen Grünflächen von besonderer Bedeutung für die nächtliche Kaltluftproduktion im Sommer sind und die besonders empfindlichen Ortsränder einheitlich zu halten und mit einem landschaftsgerechten Grünmantel zu umgeben sind.

Für die Begrünung sind hauptsächlich standortgerechte Gehölze zu verwenden, aber auch Ziergehölze mit unauffälligem Habitus sind erlaubt. Letzteres ist vor allem für bodendeckende Gehölze von Bedeutung, da es so gut wie keine einheimischen außer Efeu gibt.

Die Gehölzpflanzung an der Nordseite des Gewerbegebietes ist nur locker mit offenen Stellen vorzunehmen, um das Erscheinungsbild der Gehölzriegel nicht zu beeinträchtigen. Diese verlaufen nämlich in Bieselsberg nur in Nord-Süd-Richtung. Jede quer dazu angelegte Pflanzung würde den Gesamteindruck mindern.

Großkronige Gehölze sind aus nachbarrechtlichen Gründen praktisch nicht verwendbar, sind aber in den Sichtflächen unter Beachtung der nachbarrechtlichen und sonstigen Bestimmungen zugelassen. Dagegen ist mit klein- und schmalkronigen Gehölzen kein Grenzabstand gegenüber den Nachbargrundstücken einzuhalten, wenn sie entlang der Straße auf den angrenzenden Grundstücken aufgrund eines Bebauungsplanes gepflanzt

werden (§ 21 (2) NRG). Diese Gehölze haben zu anderen Grundstücken, von denen sie durch eine Straße getrennt werden, auch den geforderten Grenzabstand, der in diesem Fall bis zur Straßenmitte gemessen wird (§22 (2) NRG).

An der Mühlstraße sind Kernobstbäume zu pflanzen, um den Übergang vom Geltungsbereich zur freien Landschaft harmonisch auszubilden.

Die Gehölze der Steinriegel und das Waldstück am Vereinsheim „Waldeslust“ erhalten durch die geforderte Begrünung einen Saumstreifen als Pufferzone.

1.2.3 Stellplatzflächen

Die Parkplätze sind mit einer wasserdurchlässigen und begrünbaren Oberfläche zu versehen. Damit soll der Oberflächenversiegelung entgegengewirkt und das in diesem Bereich anfallende Oberflächenwasser dem Grundwasser zugeführt werden, was als Nebeneffekt auch das Kanalisationssystem samt Kläranlage entlastet. Durch die Begrünungsmöglichkeit wird auch dem geforderten hohen Begrünungsgrad entsprochen.

1.2.4 Einfriedungen

Einfriedungen in offener Form (z.B. Drahtzäune) sind nur bis zu maximal 1,20 m zugelassen, damit diese eventuell von Hecken, die bis 1,50 m erlaubt sind, verdeckt werden können. Da es sich um ein Randgebiet von Bieselsberg handelt, soll damit auch erreicht werden, daß die freie Landschaft optisch in den Geltungsbereich „hineinfließt“. Dieser sollte mehr von der Begrünung als von den Einfriedungen geprägt sein.

1.2.5 Dachflächen

Aus den gleichen – zuvor genannten – Gründen sollen auch die Flachdächer und Dächer bis 15° Neigung extensiv begrünt werden. Extensiv im Gegensatz zu intensiv deswegen, damit sich die Kosten einer Begrünung in einem annehmbaren Rahmen bewegen. Durch die Dachbegrünung wird zwar das Überschußwasser der Kanalisation zugeführt, dies geschieht aber in weitaus geringerem Maße wie wenn es nicht begrünt wäre, da ein Teil des Niederschlagswassers durch die Vegetationsschicht zurückgehalten wird und dann verdunstet bzw. durch die Begrünung evaporiert. Die Kanalisation wird bei Starkregen durch Dachbegrünungen von Abwasserspitzen verschont und damit zu diesem Zeitpunkt entlastet, da das Abwasser erst zeitlich verzögert dem System zugeführt wird. Dieser Vorteil fällt bei extensiv begrünten Dächern aufgrund des geringeren Schichtaufbaus jedoch nicht so stark ins Gewicht wie bei intensiv begrüntem.

1.2.6 Fassadenflächen

Als eine weitere Ausgleichsmaßnahme für den Flächenverlust und zur optischen Einbindung der Baulichkeiten ist eine Begrünung der Fassaden vorgesehen. Diese kann mit den unterschiedlichsten Kletterpflanzen – je nach Art – mit oder ohne Kletterhilfe vorgenommen werden.

1.2.7 Beseitigung des Niederschlagswassers

Eine Versickerung des Niederschlagswassers (Regen- und Schneewasser) von nicht begrünten Dachflächen auf dem jeweiligen Grundstück wird empfohlen aber nicht zwingend vorgeschrieben. Diese Art der Abwasserableitung ist nicht ganz unproblematisch, zumal es nicht absehbar ist, welchen Weg das versickernde Wasser im Untergrund nimmt und die Grundstücksflächen verhältnismäßig klein sind.

Bei einer flächenhaften Versickerung besteht im Winter zudem die Gefahr, daß bei gefrorenem Boden das Wasser langsam oder gar nicht abfließt und u.U. wieder gefriert und eine Eisfläche bildet.

Nach § 34 (2) LBO müssen Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers betriebssicher und so angeordnet und beschaffen sein, daß Gefahren sowie erhebliche Nachteile nicht entstehen.

Bauliche Anlagen dürfen nach § 34 (3) LBO nur errichtet werden, wenn die einwandfreie Beseitigung des Niederschlagswassers gesichert ist.

Ferner heißt es in § 1 NRG, daß der Eigentümer eines Gebäudes das von seinem Gebäude abfließende Niederschlagswasser so abzuleiten hat, daß der Nachbar nicht belästigt wird.

1.2.8 Sonstiges

Die im südlichen Teil des Gewerbegebietes ausgewiesene landwirtschaftlich genutzte Fläche ist ebenfalls als Ausgleichsfläche anzusehen. Am Status quo wird durch diese Festsetzung zwar nichts geändert, es ist aber gesichert, daß diese Fläche für die Zukunft von einer Bebauung freizuhalten ist.

Anerkannt:
Schömburg, den 28. 09. 95

Gerhard Vogel, Bürgermeister

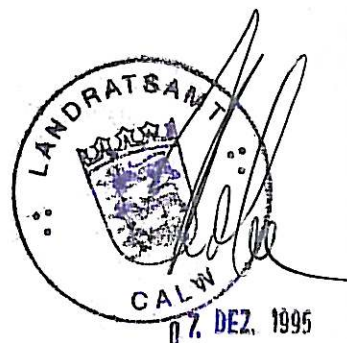
aufgeführt:

02. 01. 96

Gerhard Vogel
Bürgermeister

Pforzheim, den 30.08.1995

R. Woelfle



Beilage II.3

Betr.: Gemeinde **Schömb erg** - Kreis Calw
hier: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bieselsberg“ im OT Bieselsberg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

i.d.F. vom 30.08.1995

I. Planungs- und bauordnungsrechtliche Grundlagen

1. BauGB (Baugesetzbuch), BauNVO (Baunutzungsverordnung) und LBO (Landesbauordnung).

II. Sicherung des Bestandes (Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) für flächenhafte Pflanzungen und Steinriegelgehölze

1. Der im Lageplan durch Planzeichen (Schraffur) eingetragene, vorhandene Gehölzbestand – das Waldstück am Vereinsheim und die Steinriegelgehölze – ist zu erhalten und zu unterhalten. Dieser Baum- und Strauchbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
2. Die vorhandenen Steinriegelgehölze sind bei Bedarf auf Kosten des Eigentümers nach Empfehlungen der Gemeindeverwaltung auszuholzen und in der Breitenausdehnung einzudämmen.
3. Abgehende Bäume oder Sträucher sind auf Kosten des Eigentümers durch gleiche zu ersetzen. Folgende Mindestanforderungen an die Qualität werden gestellt: Bei Sträuchern 2 x verpflanzt und 100 bis 150 cm hoch und bei Hochstämmen 3 x verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm.

III. Neubegrünung (Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1. Die Flächen, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden dürfen (vgl. § 19 (2) BauNVO), mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen, und überbaubare Flächen, die noch nicht überbaut sind, sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter bzw. in den Pflanzgeboten aufgeführten Arten fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (§ 73 (1) Nr. 5 LBO).
2. Auf der Fläche zwischen den Steinriegelgehölzen und der überbaubaren Fläche, im Bereich der Sichtflächen und auf den Freihaltetrassen ist nur Rasen oder Wiese zulässig (§ 73 (1) Nr. 5 LBO).
3. Im Bereich der Sichtflächen (**siehe auch Aussagen zum Bebauungsplan**) sind außerdem Pflanzungen gemäß Punkt II.5 bis zu einer maximalen Höhe von 70 cm erlaubt (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) sowie hochstämmige, großkronige Gehölze der folgenden Arten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche

4. Pflanzgebot 1 - Hochstämmige, mittel- bis kleinkronige Gehölze und Obstgehölze

- 4.1 An dem im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten am Straßenrand sind hochstämmige, klein- bis mittelkronige Gehölze als Gliederungs- und raumbildende Elemente sowie an der Mühlstraße mit ihren Einmündungen Kernobstgehölze zu pflanzen. Die Bepflanzung richtet sich nach der potentiellen natürlichen Vegetation, der Stammumfang soll mindestens 16 bis 18 cm betragen, auf das Lichttraumprofil ist zu achten. Die nachfolgenden Arten werden dieser Forderung gerecht:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

5. Pflanzgebot 2 - Sträucher als Flächenpflanzung

- 5.1 Auf Flächen gemäß Punkt II.1 sind Sträucher zu pflanzen, die sich nach der potentiellen natürlichen Vegetation richten oder in ihrem Habitus nicht auffällig sind. Nicht gepflanzt werden dürfen blaunadelige oder buntlaubige (z.B. mit gelb oder weiß panaschierten Blättern) Gehölze oder Gehölze mit säulenförmigem oder pyramidalem Wuchs. Auf diesen Flächen sind die Anpflanzungen in folgender Verteilung vorzunehmen: mindestens 70% Wiese, Rasen oder Bodendecker, mindestens 15% Sträucher. Die nachfolgend aufgeführten Arten der potentiellen natürlichen Vegetation werden dieser Forderung gerecht:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß

Euonymus europaeus
Ilex aquifolium
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Sarcothamnus scoparius

Pfaffenhütchen
Stechpalme
Schlehe
Hundsrose
Salweide
Traubenholunder
Schwarzer Holunder
Besenginster

6. Pflanzgebot 3 - Sträucher als Heckenpflanzung

- 6.1 An dem im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standort am nördlichen Rand des Gewerbegebietes sind Sträucher zur Eingrünung locker mit offenen Stellen zu pflanzen. Die Bepflanzung richtet sich nach der potentiellen natürlichen Vegetation. Die unter Punkt II.5 zugelassenen Arten werden dieser Forderung gerecht.

IV. Zufahrten, Lager- und Stellplatzflächen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

1. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
2. **Siehe auch Aussagen zum Bebauungsplan**

V. Einfriedigung (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

1. Bei einer Einfriedigung der Grundstücke in Form einer offenen Einfriedigung (z.B. Drahtzaun) ist diese maximal bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen. Als Farbe darf nur dunkelgrau oder dunkelgrün gewählt werden.
2. Grundstücke, die an einen Steinriegel mit entsprechenden Gehölzen grenzen, dürfen an dieser Seite nicht eingezäunt werden.
3. **Siehe auch Aussagen zum Bebauungsplan**

VI. Fassadenflächen (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

1. Fassadenflächen, die auf einer Länge von fünf Meter keine Fenster oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene fünf Meter Länge mit einer Kletterpflanze oder einem Spreizklimmer zu begrünen. Folgende beispielhaft aufgeführte Arten kommen dafür in Betracht:

Kletterpflanzen - Sonnenabgewandte Seite:

Euonymus fortunei 'Radicans'

Hedera helix

Lonicera henryi

Polygonum aubertii

Kletterspindelstrauch

Efeu

Immergrünes Geißblatt

Schlingknöterich

Kletterpflanzen - Sonnenseite:

Lonicera caprifolium

Echtes Geißblatt

Lonicera heckrottii

Geißblatt

Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'

Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

Wilder Wein

2. Hierzu sind an der Gebäudewand fachgerecht angelegte Pflanzbeete von mindestens 1 m² Größe anzulegen.
3. Für Rank-, Schlingpflanzen und Spreizklimmer sind geeignete Kletterhilfen anzubringen, die in ihrer Art nicht auffällig wirken.

VII. Dachflächen (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

1. Die Flächen von Flachdächern und Dächern mit bis zu 15° Neigung sind extensiv mit Moosen und Kräutern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Siehe auch Aussagen zum Bebauungsplan.

VIII. Sonstiges

1. Der angegebene Stammumfang bezieht sich jeweils auf eine Höhe von 1 m über dem Erdboden.
2. Zur Sicherung der Pflanzräume ist der Mutterboden (§ 202 BauGB), der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
3. Zum Baugesuch sind wesentliche Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan im Lageplan darzustellen.
4. Die Festlegungen der Beilage II.2 (Grünordnungsplan) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anerkannt:

Schömburg, den 28. 09. 95

Gerhard Vogel, Bürgermeister

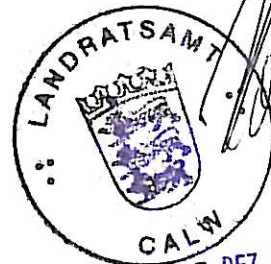
ausgestellt:

02. 01. 96

Gerhard Vogel
Bürgermeister

Pforzheim, den 30.08.1995

R. Woelfle



07. DEZ. 1995

26.01.1996

