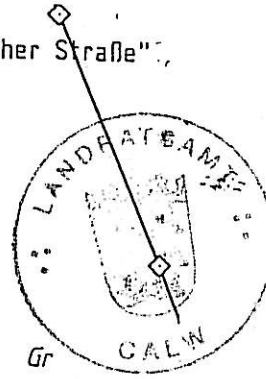
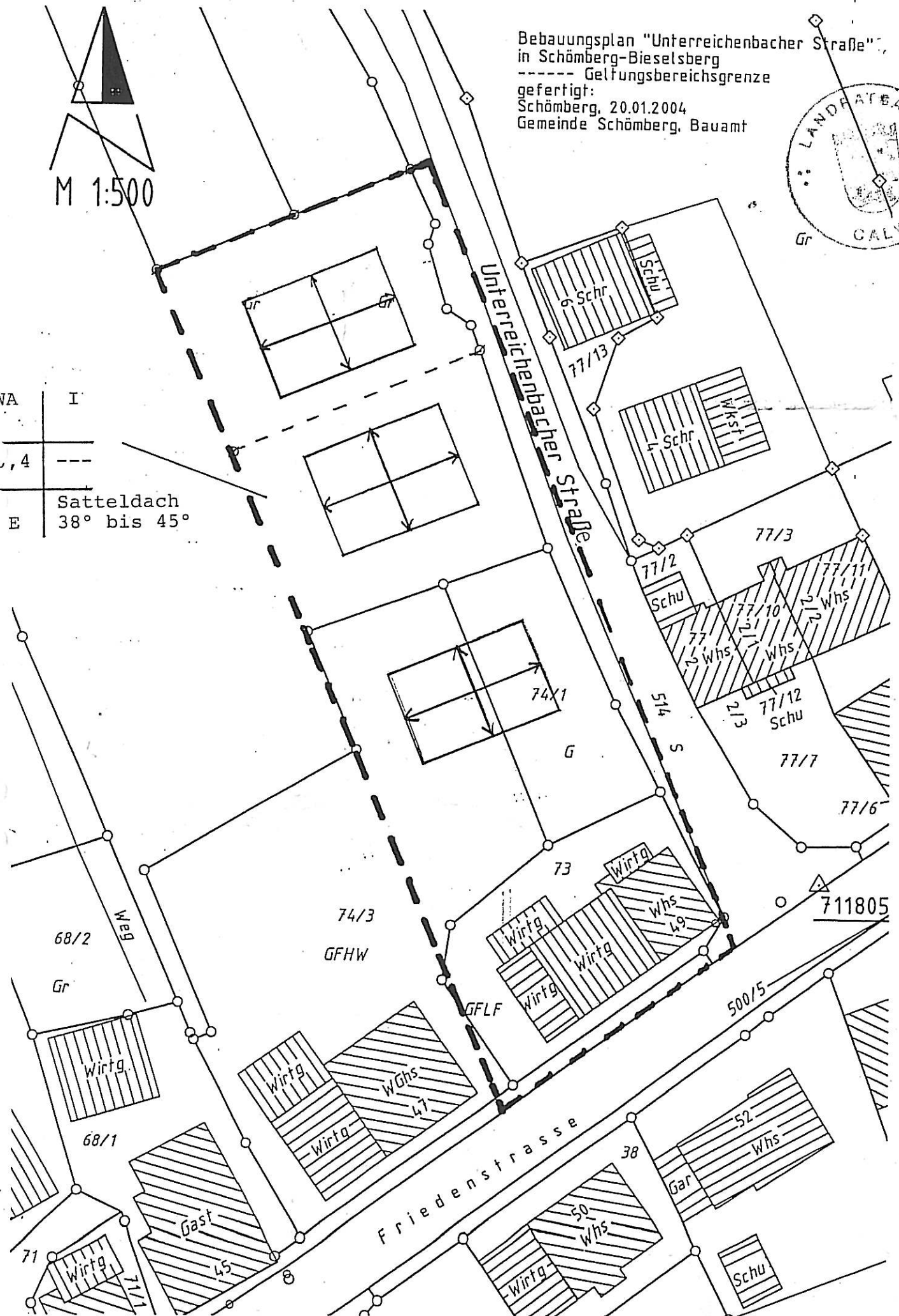


Bebauungsplan "Unterreichenbacher Straße",
 in Schömberg-Bieselsberg
 ----- Geltungsbereichsgrenze
 gefertigt:
 Schömberg, 20.01.2004
 Gemeinde Schömberg, Bauamt



M 1:500

WA	I
5,4	---
E	Satteldach 38° bis 45°



711805



Begründung und Textteil

zum

Bebauungsplan sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften "Unterreichenbacher Straße" in Schömburg-Bieselsberg

A) Begründung

Die Unterreichenbacher Straße war bisher nur einseitig bebaut. Jedoch zeigten die Eigentümer der Grundstücke nördlich der Unterreichenbacher Straße Interesse an einer Bebauung ihrer Grundstücke. Eine Bebauung dieser Grundstücke sollte jedoch in einer städtebaulich geordneten und dem Ortsbild von Bieselsberg angepassten Form erfolgen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Schömburg in öffentlicher Sitzung am 24.07.2001 beschlossen, den Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen.

Durch diesen Bebauungsplan kann gewährleistet werden, dass in diesem sensiblen Bereich in Ortsrandlage eine geordnete städtebauliche Bebauung erfolgen kann. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt durch die Unterreichenbacher Straße.

Durch diesen Bebauungsplan wird das Ortsbild von Bieselsberg nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird hier eine Abrundung der vorhandenen Bebauung vorgenommen, die städtebaulich vertretbar ist. Mittlerweile wurde der Bau von zwei Einzelhäusern genehmigt.

Der Bebauungsplan „Unterreichenbacher Straße“ wurde in der 2. Fortschreibung zum Flächennutzungsplan Schömburg berücksichtigt.

B) Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.) Lage und Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem Lageplan vom 20.01.2004 ersichtlich.

2.) Art und Maß der baulichen Nutzung (§§4, 16-21 BauNVO)

Hier ist die im Lageplan dargestellte Nutzungsschablone maßgebend.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Alten-, Altenwohn- und Pflegeheime sind einschließlich entsprechender Krankeneinrichtungen nicht zulässig.

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

Hier gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Die Hauptfirstrichtungen können jedoch von den Vorgaben geringfügig variieren.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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.

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

Die Grundstücke werden über die Unterreichenbacher Straße verkehrlich erschlossen.

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

Die Höhenlage der Gebäude soll bezogen auf die Bordsteinhöhe in Gebäudemitte zwischen + 20 cm und + 100 cm liegen. Bei zwingender Notwendigkeit, z.B. Entwässerung, können Ausnahmen erteilt werden.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1.) Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Dachform und Dachneigungen sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) zu gestalten. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind entsprechend der Satzung der Gemeinde Schömberg über die Zulässigkeit von Dachaufbauten vom 24.09.1992 zu gestalten.

Die Material- und Farbgebung der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen ist so auszuwählen, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

2.) Garagen und Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2-5 LBO)

Zusammenhängende und zusammenstehende Garagen sind in Form und äußerer Farbgebung einheitlich zu gestalten. Es sind mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Garagenneuerstellungen mit Flachdach sind nicht zulässig.

Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

3.) Nebenanlagen

Hier ist die Satzung der Gemeinde Schömberg über die Zulässigkeit von Nebenanlagen vom 24.09.1992 zu beachten.

4.) Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen vom Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut, jeweils bezogen auf die Höhe des geplanten oder vorhandenen Randbegrenzungssteines der Straße in Gebäudemitte darf folgendes Maß nicht überschreiten:

Bei Z (Zahl der Vollgeschosse) I = 4,00 m

5.) Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis max. 0,80 m zulässig. Drahtzäune allein entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

6.) Grundstücksgestaltung

Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen und Abgrabungen nur bis max. 1,00 m im einzelnen und zusammen verändert werden. Stützmauern sind nicht zulässig.

Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze ist, sofern überhaupt erforderlich, mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster auszuführen.

7.) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung der Grundstücke muss über absolut dichte Leitungen in die Ortskanalisation erfolgen. Zum Einleiten des Schmutzwassers in den Abwasserkanal ist eine Abwasserhebeanlage erforderlich. Diese Hebeanlage ist von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten zu errichten.

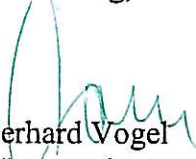
Die bereits vorhandene Drainage sowie der entlang zur Unterreichenbacher Straße verlaufende Graben ist zu erhalten bzw. gegebenenfalls zu verdolen. Hierauf muss insbesondere bei der Gestaltung der Zufahrt zu den Gebäuden geachtet werden. Die Überfahrten zu den Grundstücken sind entweder als Mulde oder mit einem Rohr, das zu einem Drittel unter die Grabensohle einzubauen ist, herzustellen.

Das Oberflächenwasser und das Regenwasser dürfen nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden, sondern sind über die bestehende Drainage und den Graben abzuleiten.

Auf durchlässig befestigten Flächen ist das Waschen von Fahrzeugen verboten.

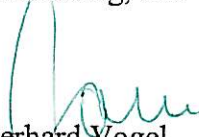
Anerkannt:

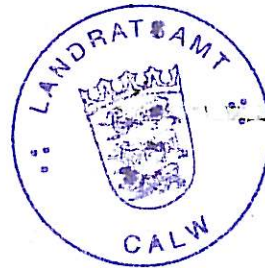
Schöenberg, den 30. 6. 04


Gerhard Vogel
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Schöenberg, den 30. 6. 04


Gerhard Vogel
Bürgermeister



Schömborg
Landkreis Calw



S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Unterreichenbacher Straße" in Schömborg-Bieselsberg

Nach § 10 und § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBL. I, Seite 2141) geändert am 23.07.2002 (BGBL. I, Seite 2850 – künftig BauGB), § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. Seite 617, - künftig LBO), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBL. S. 521) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. Seite 581, berichtigt Seite 698) geändert durch Gesetze vom 19.12.2000 (GBL. Seite 745), hat der Gemeinderat der Gemeinde Schömborg in öffentlicher Sitzung am 29.06.2004 den Bebauungsplan "Unterreichenbacher Straße" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 20.01.2004 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil, der Begründung und den textlichen Festsetzungen vom 20.01.2004.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

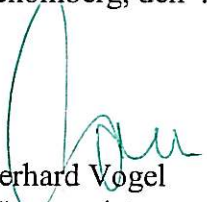
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Inkrafttreten

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

Anerkannt:

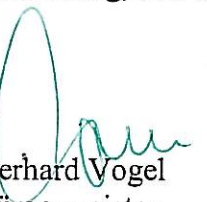
Schömburg, den 30. 6. 04


Gerhard Vogel
Bürgermeister



Ausgefertigt:

Schömburg, den 30. 6. 04


Gerhard Vogel
Bürgermeister

Hinweis

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB 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 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.