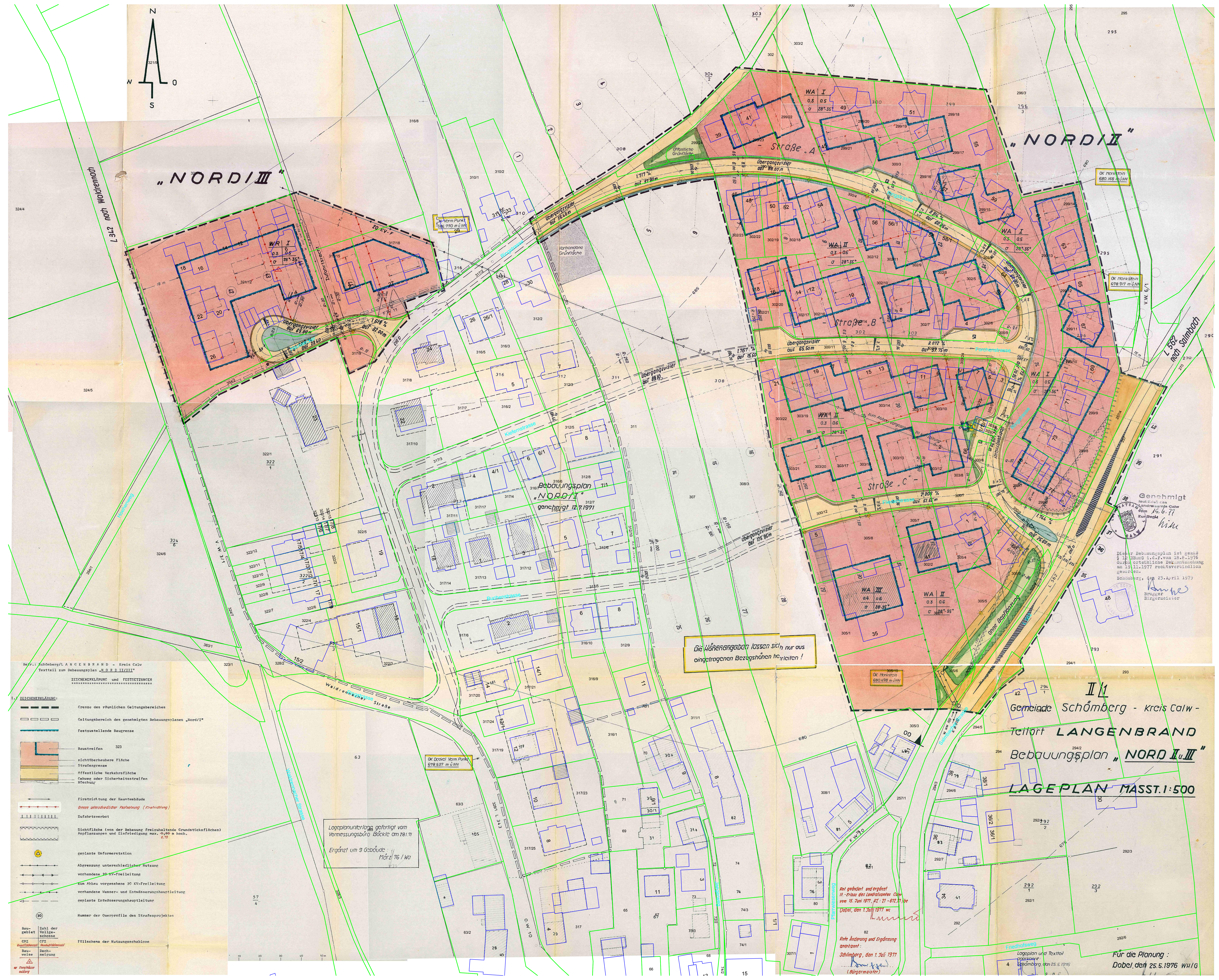




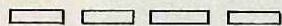
ZEICHENERKLÄRUNG und FESTSETZUNGEN

=====

I.) ZEICHENERKLÄRUNG:



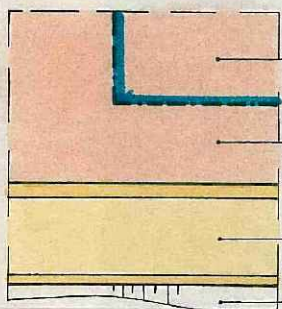
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes „Nord/I“



Festzustellende Baugrenze



Baustreifen

nichtüberbaubare Fläche

Straßengrenze

öffentliche Verkehrsfläche

Gehweg oder Sicherheitsstreifen

Böschung



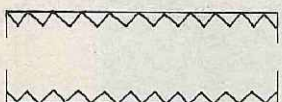
Firstrichtung der Hauptgebäude



Grenze unterschiedlicher Festsetzung (Firstrichtung)



Zufahrtsverbot



Sichtfläche (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen)
Anpflanzungen und Einfriedigung max. ~~0,80~~ m hoch.

0,70



geplante Umformerstation



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



vorhandene 20 KV-Freileitung



zum Abbau vorgesehene 20 KV-Freileitung



vorhandene Wasser- und Entwässerungshauptleitung



geplante Entwässerungshauptleitung

(30)

Nummer der Querprofile des Straßenprojektes

Bau- gebiet	Zahl der Vollge- schosse
GRZ	GFZ
<i>Grundflächenzahl</i>	<i>Geschoßflächenzahl</i>
Bau- weise	Dach- neigung
<i>nur Einzelhäuser zulässig</i>	

Füllschema der Nutzungsschablone

II.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO.

1.11 Die in § 3 (3) und § 4 (3) 1. und 2. BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig.

1.12 Die in § 4 (3) 3. bis 6. BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig.

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

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

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.

Im Bereich des Baugebietes Nord III (nordwestliches Bauquartier) sind nur Einzelhäuser bis zu einer Gebäudelänge von

4. Stellung (Firstrichtung) der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 b BBauG) *maximal 18,00 m zulässig.*

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

5.1 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, Pfeiler, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe.

5.2 Gebäude als Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Flächen nicht zulässig.

6. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze als Anbauten oder in sonstiger oberirdischer baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude sind auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig.

7. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 d BBauG)

Die Höhenlage wird im einzelnen in der Baugenehmigungsurkunde festgelegt.

8. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan schwarz gestrichelt.

9. Die überbaubaren Grundstücke nördlich und östlich der Erschließungsstrasse „A“ im Bereich des Baugebietes Nord II und die Grundstücke im Bereich des Baugebietes Nord III sind zu bepflanzen. Dabei ist je angefangene 200 qm Grundfläche mindestens ein hochstämmiger Baum anzupflanzen und zu unterhalten; einheimische Laubhölzer sind zu bevorzugen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 111 Abs 1 Ziff. 1 LBO)

1.1 Hauptgebäude

- 1.11 Dachform und -neigung: Satteldach, Dachneigung 28° bis 35°
- 1.12 Dachaufbauten: nicht zulässig.
- 1.13 Kniestock: nur bei 1-geschossigen Gebäuden und bis max. 0,70 m Höhe zulässig. Die Höhe des Kniestockes wird gemessen vom Schnittpunkt Außenkante Wand/Unterkante Sparren.
- 1.14 Dachdeckung: engobierte Ziegel, engobierte Asbestzementplatten, Schiefer.
- 1.15 Äußere Material- und Farbgebung: es dürfen nur natürliche Materialien (z. B. Putz, Holz) in gedeckten Farben verwendet werden.

1.2 Garagen und Gebäude als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO

- 1.21 Zusammenhängende und nebeneinanderstehende Garagen sind in Form und äußerer Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.
- 1.22 Äußere Material- und Farbgebung: es dürfen nur natürliche Materialien (z. B. Putz, Holz) in gedeckten Farben verwendet werden.

2. Höchstgrenzen der Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 8 LBO)

Die max. Gebäudehöhe, gemessen von Oberkante bestehendem talseitigen Gelände bis OK oberste Geschoßdecke (Richtwerte, von welchen bei Bedarf, z. B. entwässerungsbedingt, abgewichen werden kann):

bei Z (Zahl der Vollgeschosse)	I	≤	4,00 m
bei Z	II	≤	6,00 m.

3. Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedigungen bis max. 0,80 m hoch (eingeschlossen ein Sockel bis max. 0,30 m hoch), sonst bis 1,00 m hoch zulässig, geschlossen nur in Form lebender Einfriedigungen, die laufend zu unterhalten und entsprechend zurückzuschneiden sind.

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

4. Grundstücksgestaltung (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)

- 4.1 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
- 4.2 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Anlagen und Bepflanzung über ~~0,80~~ ^{0,70} m Höhe freizuhalten.

5. Außenantennen sind je Hauptgebäude nur eine zulässig (§ 111 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

6. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig (§ 111 Abs. 1 Ziff. 4 LBO).

(gez.) Hudelmaier

Betr.: Bauleitplanung Schömburg/Ortsteil L A N G E N B R A N D
- Kreis Calw,
hier: Bebauungsplan „Nord/II + III“

~~ERLÄUTERUNGSBERICHT~~
=====

~~und BEGRÜNDUNG~~
=====



1. Das in vorliegendem Bebauungsplan ausgewiesene Neubaugebiet wird im künftigen Flächennutzungsplan Schömburg als entsprechend bebaubare Fläche ausgewiesen.

2. Lage und Geltungsbereichsgrenzen des Neubaugebietes

Die Planbezeichnung weist bereits darauf hin, daß sich dieses Neubaugebiet im Norden des Ortsteiles Langenbrand befindet. Das Gesamtgebiet „Nord“ ist eingeschlossen zwischen der L 342 von Neuenbürg - Waldrennach und der L 562 nach Engelsbrand - Salmbach.

Die Planung läßt erkennen, daß als Ziel die Abrundung der Bebauung zwischen Salmbacher Straße und Waldrennacher Straße angestrebt wird, auch um einen endgültigen städtebaulichen Abschluß zu erreichen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden bestimmt:

2.1 für den Raum „Nord/II“

im Norden zwischen Parzelle 310 und 304/2 entlang dem F.W. 11, in östlicher Richtung die Grundstücke Parzelle 305 bis 299 kreuzend,

im Osten entlang der Grundstücksgrenze Parzelle 296/3 und 295,

bei der Einmündung des V.W. 6/1 die L 562 kreuzend und

im Süden entlang der L 562 bis zur Kreuzung
in westlicher Richtung durch die Parzelle
305,

im Westen entlang der Grundstücksgrenze Par-
zelle 305/308 bis zur Ringstraße "A", dort
die Parzellen 308 bis 311 kreuzend bis zum
Anschluß Feldweg 11.



2.2 Bezüglich „Nord/III“

im Süden entlang der Ringstraße "A" bzw. dem
F.W. 11 bis zur L 342,

im Westen entlang der L 342 bis zur westöstli-
chen Querung der Parzelle 231/11, und

im Nordosten entlang der Achse der 20 KV-Frei-
leitung bis zum Anschluß am F.W. 11.

Siehe schwarzgestrichelte Grenzen des räumlichen Geltungsberei-
ches im Lageplan Maßstab 1 : 500.

3. Planungsentwicklung und Planungsverfahren

Für den Gesamtraum „Nord“ wurde mit Datum vom Oktober 1968
ein erster Bebauungsentwurf Maßstab 1 : 1 000 entwickelt,
welcher zwischen dem 25. 11. 1968 und dem 26. 12. 1968 öf-
fentlich aufgelegt hat und den Trägern öffentlicher Be-
lange zur Anhörung überlassen wurde.

Die daraufhin eingegangenen Stellungnahmen waren im wesent-
lichen positiver Art, einschneidende Anregungen und Beden-
ken von privater Seite sind keine erfolgt.

Seitens der Gemeindeverwaltung wurde daraufhin begonnen,
die Bebauung des Gesamtgebietes systematisch und in Etap-
pen durchzuführen. So wurde mit Datum vom 27. 10. 1970 der
Bebauungsplan „Nord/I“, im Westen des Gesamtgebietes liegend,
ausgearbeitet und mit Datum zum 12. 7. 1971 genehmigt.

Zum gleichen Zeitpunkt wurden Verhandlungen mit verschiede-
nen Bauträgern aufgenommen, welche die Bebauung des östli-
chen Teiles, „Nord/II“, betreiben könnten. Insbesondere
von der Firma Eiwobau, München, wurden dann umfangreiche
Grundstücke aus privater Hand aufgekauft.

Im Auftrag der Gemeinde Langenbrand wurde sodann der Bebau-
ungsplan „Nord/III“ vom 15. 1. 1974 und, im Auftrag der Fir-
ma Eiwobau, München, der Bebauungsplan „Nord/II“, dieser vom
Ing.-Büro H e i n t z, Karlsruhe, mit Datum zum 15. 8. 1974,
ausgearbeitet. Beide Bebauungspläne wurden auf Grund neuerer
Überlegungen, resultierend aus Gemeindereform, Rezession, Be-
völkerungsentwicklungsrichtwerten usw., dem abschließenden

Genehmigungsverfahren nicht mehr zugeführt.

Nach wie vor beabsichtigt jedoch die Firma Eiwo Bau, die von ihr erworbenen Grundstücke der Bebauung zuzuführen. Diese Absicht wird von der nunmehr zuständigen Gemeindeverwaltung Schöenberg voll unterstützt, nicht zuletzt im Interesse der Verkäufer dieser Grundstücke, welche bei Nichtzustandekommen einer Bebauungsmöglichkeit den, schon längst wieder investierten, Kaufpreis in voller Höhe (zusammen rd. 650 000,-- DM) zurückzuerstatten hätten.

In erneuten Gesprächen mit dem Kreisbau- und Planungsamt und der Kreisbaumeisterstelle des Landratsamtes Calw wurden daher im April/Mai 1975 die Möglichkeiten einer Bebauung nochmals überprüft.

Übereinstimmung wurde dahingehend erzielt, daß die Erstvorstellungen vom Jahr 1968 wie auch der vom Büro H e i n t z ausgearbeitete Bebauungsentwurf „Nord/II“ vom Jahr 1974 eine erhebliche Verkleinerung bezüglich der Flächenausweitung erfahren müssen und die bauliche Nutzung auf maximal zweigeschossige Bauweise (II) beschränkt wird.

Unter Beachtung und Auswertung aller Besprechungsergebnisse wurde erneut ein gestalterischer Entwurf Maßstab 1 : 1 000 mit Datum zum 20. 9. 1975 ausgearbeitet und ein sogenanntes „informatives Vorverfahren“ durchgeführt. Das heißt, dieser Entwurf wurde, samt einem speziell ausgearbeiteten Erläuterungsbericht, den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme überlassen und gleichzeitig öffentlich aufgelegt. Die hierauf eingegangenen Stellungnahmen waren wiederum im wesentlichen positiv. Die des Regionalverbandes Nordschwarzwald, vom 30. 12. 1975, sagt im vorletzten Absatz ausdrücklich „kann also diesem Bebauungsplan vom Bedarf her zugestimmt werden.“

Der vorliegende Bebauungsplan Maßstab 1 : 500 stellt somit das Ergebnis der angeführten Planungsvorgänge, verschiedenster Anhörungen und Diskussionen dar. Er wurde in städtebaulicher Hinsicht entwickelt aus dem letzten Bebauungsentwurf vom 20. 9. 1975, in technischer Hinsicht aufgebaut auf der Grundlage des zuvor ingenieurmäßig ausgearbeiteten baureifen Straßenprojektes. In Kenntnis der künftigen Straßenvisiere, Höhenlage der Bordsteine usw. ist die spätere Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe durch die Baugenehmigungsbehörde wesentlich vereinfacht und praktikierbar.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA), bzw. bezüglich „Nord III“
Reines Wohngebiet (WR).

Vorgesehen sind freistehende Ein- bis Zweifamilienwohnbäude, wobei einige Doppelhausgruppierungen möglich sind.



Im gesamten äußeren Ring des Raumes „Nord/II“, wie auch im Gesamttraum „Nord/III“, sind nur eingeschossige Wohngebäude zulässig, innerhalb des Ringes können bis zu zweigeschossige (II) Gebäude erstellt werden. Die Neigung der Satteldächer soll sich zwischen 28° und 35° bewegen. Firstrichtung gemäß den Planeinträgen.

Kniestöcke sind bei zweigeschossigen Gebäuden nicht zulässig, dagegen können bei eingeschossigen Gebäuden Kniestöcke bis 0,70 m gestattet werden. Dachaufbauten sind grundsätzlich keine zugelassen.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung dürfen die in der Nutzungsschablone ausgewiesenen Höchstwerte für die Grundflächen- und Geschößflächenzahlen nicht überschritten werden. Diese Höchstwerte betragen bei I = 0,3/0,5 bzw. 0,3/0,6 bei II.

5. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Neubaugebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt durch die projektierte Ringstraße „A“ mit Anschluß an die L 562 im Bereich „Nord/II“ und an die L 342 im Bereich „Nord/I.“

Die Ausbildung der Einmündung in die L 562 erfolgt unter Einhaltung der im Schreiben des Straßenbauamtes Calw vom 15. Januar 1976 gestellten Bedingungen, mit Ausnahme der Ziffer 4., welche den Anschluß der Einmündung des V.W. 6/1 an die Erschließungsstraße fordert.

Wegen der auf diesem Vicinalweg durchzuführenden Holzabfuhr ist eine Zusammenfassung der beiden Einmündungen nicht möglich. Über das Straßenbauamt Calw wurden daher das Regierungspräsidium Karlsruhe gebeten, unter Würdigung aller örtlichen Verhältnisse, insbesondere dem Problem der Holzabfuhr, von der Einhaltung dieser Bedingung Abstand zu nehmen (was zwischenzeitlich auch geschehen ist).

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt durch die ausreichend angelegte Ringstraße und durch die in Ostwest verlaufenden Querverbindungsstraßen „B“ und „C“. Sämtliche Straßen sind mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m ausgestattet, je mit einem Gehweg von 1,5 m Breite und einem Bankett von 0,50 m. Auf die noch im Entwurf 1 : 1 000 ausgewiesenen parallel zur Fahrbahn verlaufenden Parkspuren wurde mit Rücksicht auf die Probleme bei der Schneeräumung und der in der Praxis vorkommenden ständigen Unterbrechung der Parkspur durch Garagenzufahrten, verzichtet, dafür wurden in ausreichender Zahl öffentliche Parkbuchten (für Senkrechtaufstellung) ausgewiesen.



6. Sanitäre Erschließung

Der Kanalisations- und Wasserversorgungsanschluß für das Gesamtneubaugebiet „Nord/II“ wurde bereits im Rahmen der Kanalisationsmaßnahme „Langenbrand/Ost“ im Jahre 1972 vorgesehen und bis in den damals projektierten Einmündungsbereich (auf Parzelle 302) der Ringstraße verlegt. Bei der Dimensionierung des Abwassersammlers wurde das Einzugsgebiet des Neubaugebietes bereits berücksichtigt - die Kapazität des Sammlers ist also ausreichend. Die Versorgung des Neubaugebietes mit Trinkwasser ist durch die herzustellende Ringleitung zwischen Salmbacher Straße und der im Bereich „Nord/I“ bereits vorhandenen Wasserversorgungsleitung ebenfalls gesichert.

7. Die Erschließungskosten selbst können, unter Berücksichtigung der derzeitigen Preissituation, wie folgt angegeben werden:

7.1 Bezüglich Raum „Nord/II“

7.11 Straßenbau

lt. Kostenanschlag des baureifen
Straßenprojektes vom 10.4.1976 = 391 000,-- DM

7.12 Linksabbiegespur im Zuge der L 562

lt. Kostenschätzung vom 10.4.1976 = 175 000,-- DM

7.13 Entwässerung

ca. 630 lfm à 350,-- DM rd. = 221 000,-- DM

7.14 Wasserversorgung

ca. 650 lfm à 170,-- DM rd. = 111 000,-- DM

Zusammen rd. = 900 000,-- DM

7.2 Bezüglich „Nord/III“

7.21 Straßenbau

lt. Kostenanschlag zum baureifen
Straßenprojekt vom 10.4.1976 = 57 000,-- DM



7.22 Entwässerung

ca. 50 lfm à 300,-- DM = 15 000,-- DM

7.23 Wasserversorgung

ca. 50 lfm à 150,-- DM rd. = 8 000,-- DM

Zusammen = 80 000,-- DM

Für den Raum „Nord/II“ ergeben sich somit bei einer bebaubaren Fläche von rd. 3,5 ha = rd. 25,7 DM/qm Erschließungskosten,

für den Raum „Nord/III“, bei einer bebaubaren Fläche von rd. 0,6 ha, rd. 13,3 DM/qm.

Anerkannt:

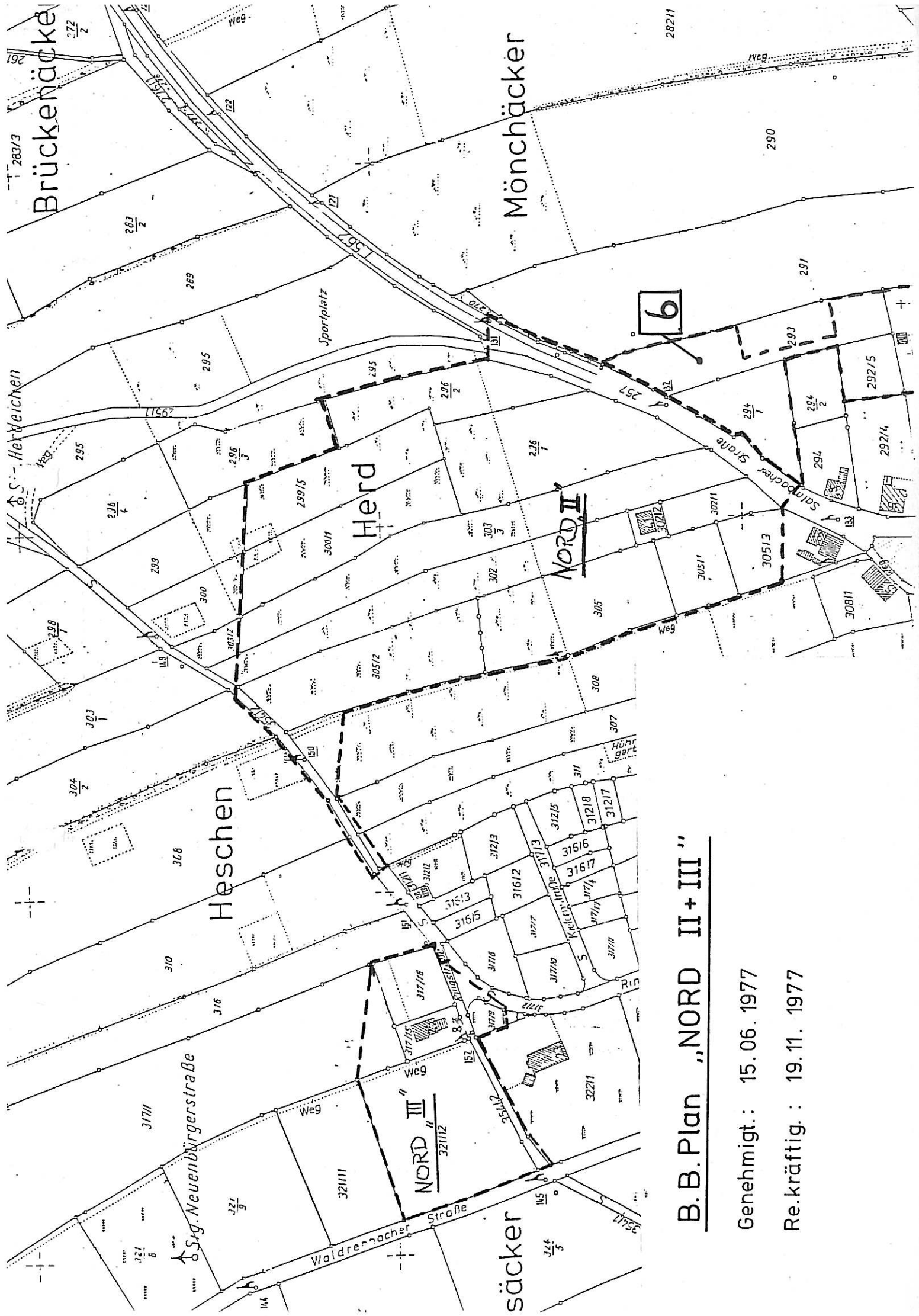
Langenbrand, den 25. 5. 1976

.....
(Bürgermeister)

Dobel, den 25. 5. 1976 WH/h

.....

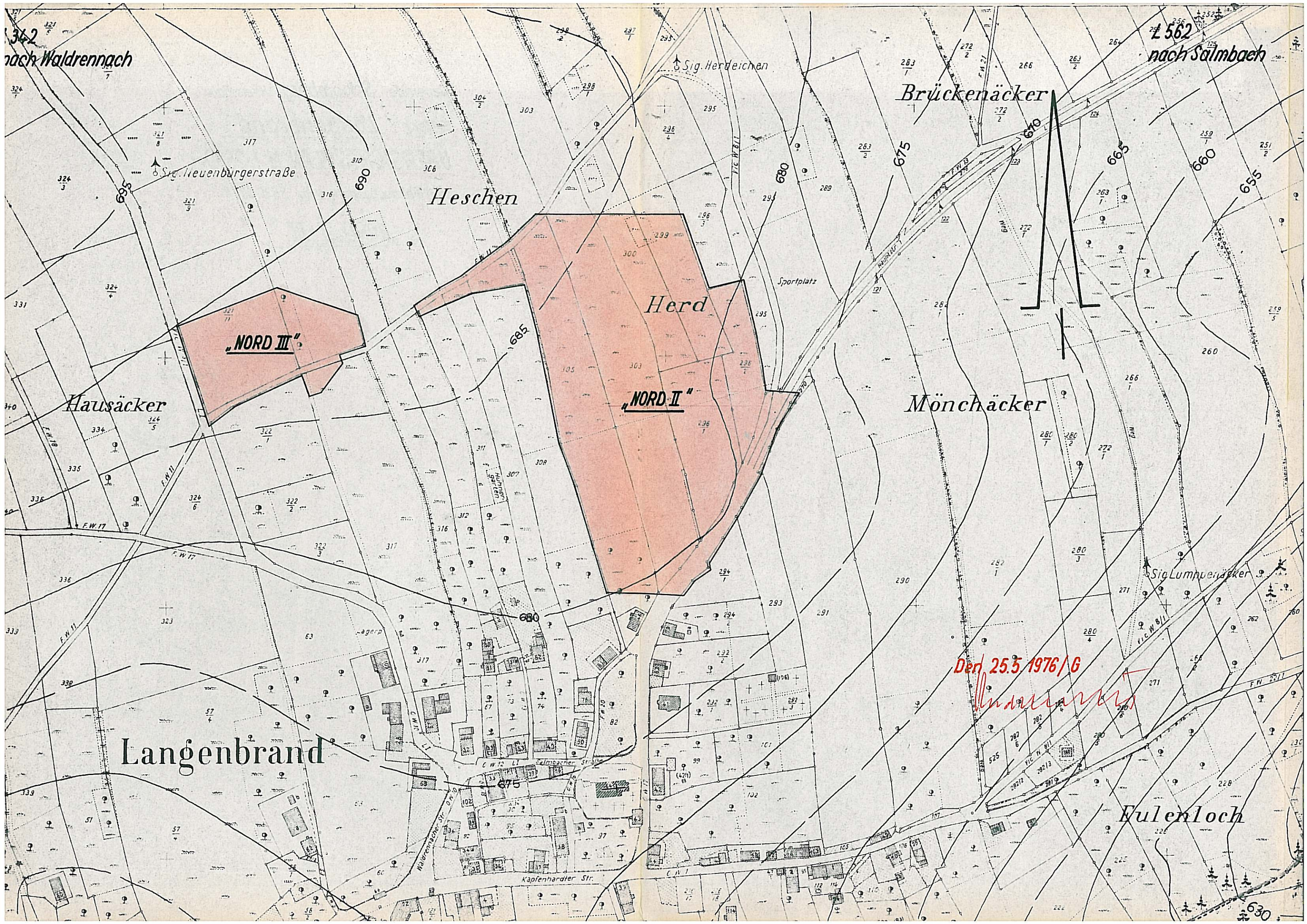




B. B. Plan „NORD II + III“

Genehmigt.: 15.06.1977

Re.kräftig.: 19.11.1977



342
nach Waldrennach

562
nach Salmbach

Sig. Neuenburgerstraße

Sig. Herdeichen

Brückenäcker

Heschen

Herd

Hausäcker

Mönchäcker

"NORD III"

"NORD II"

Langenbrand

Den 25.5.1976/G

Eulenloch