

Bebauungsplan
Siedlungsstraße

Beilagen zum Lageplan M = 1 : 500 Übersichtsplan, Begründung zum
Beb.Pl. Plan und Textliche Fest-
setzungen

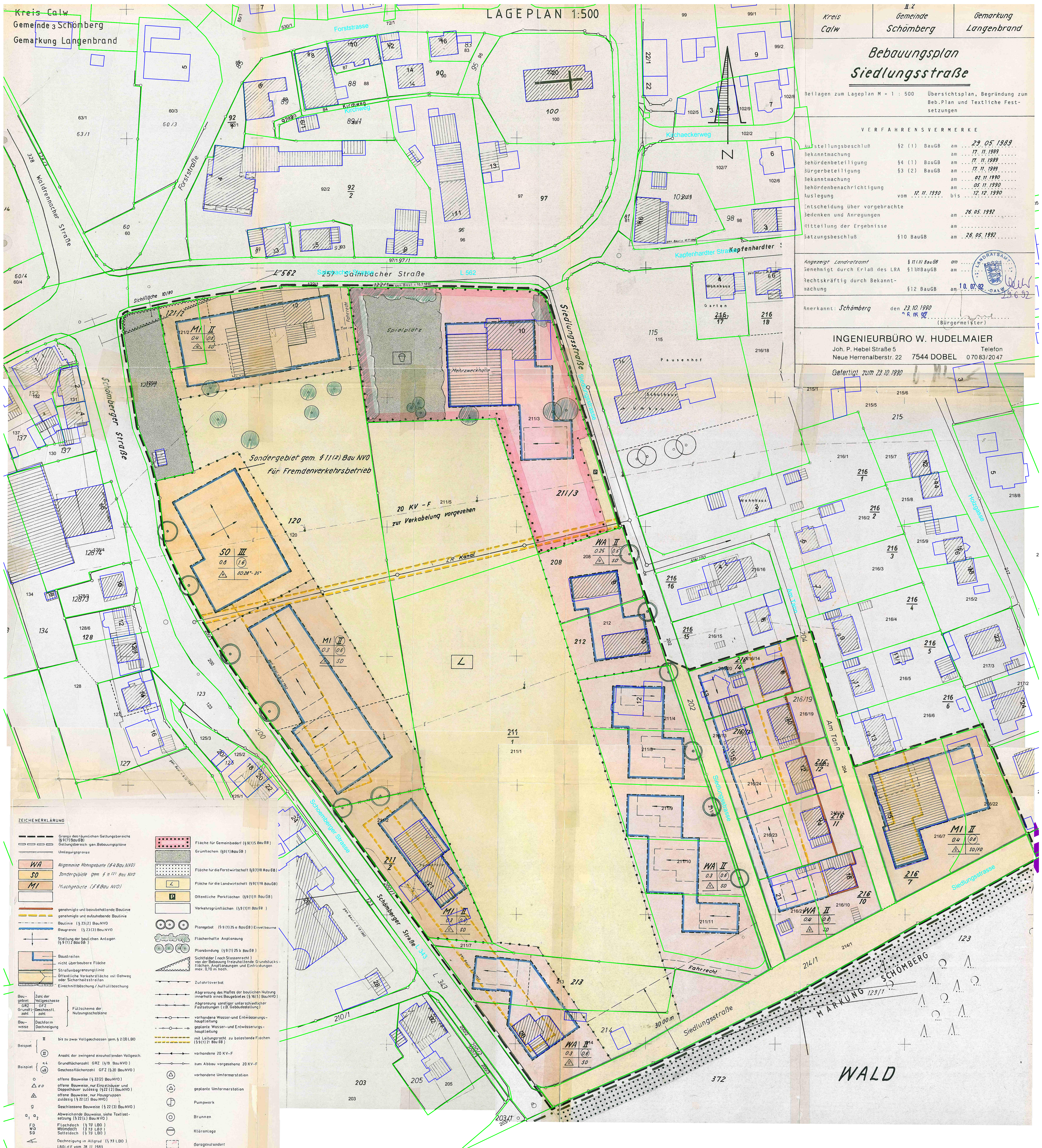
VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	am	29.05.1989
Bekanntmachung		am	17.11.1989
Bürgerbeteiligung	§ 4 (1) BauGB	am	17.11.1989
Bekanntmachung	§ 3 (2) BauGB	am	02.11.1990
Bekanntmachung		am	05.11.1990
Behördenbeteiligung		am	12.12.1990
Auslegung		am	26.05.1992
Entscheidung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen		am	26.05.1992
Mitteilung der Ergebnisse		am	26.05.1992
Satzungsbeschluss	§ 10 BauGB	am	26.05.1992

Angezeigt Landratsamt
Genehmigt durch Erlass des LRA § 11 (3) BauGB
Rechtskräftig durch Bekannt-
machung § 12 BauGB
Anerkannt: Schömburg den 23.10.1990
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO W. HUDELMAIER
Joh. P. Hebel Straße 5 Telefon
Neue Herrenalberstr. 22 7544 DOBEL 07083/2047

Gefertigt zum 23.10.1990



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 1 (1) BauGB)
 - Geltungsbereich gen. Bebauungspläne
 - Umlegungsgrenze
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)
 - SO** Sondergebiete gem. § 11 (2) Bau NVO
 - MI** Mischgebiete (§ 8 Bau NVO)
 - genehmigte und barrierefreie Baulinie
 - genehmigte und aufzuführende Baulinie
 - Baulinie (§ 21 (2) Bau NVO)
 - Baugrenze (§ 23 (3) Bau NVO)
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB)
 - Baustreifen
 - nicht überbaubare Fläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg oder Sicherheitsstreifen
 - Einseitigbündelung / Aufstellbündelung
 - Bau-
weise
Zahl der Vollgeschosse
GRZ
Grund-
flächen-
zahl
Dachform
Dachneigung
 - Beispiel II bis zu zwei Vollgeschossen gem. § 2 (5) LBO
 - Beispiel 0,4 Anzahl der zwingend einzuhaltenden Vollgesch. Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Bau NVO) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 Bau NVO)
 - 0 offene Bauweise (§ 21 (2) Bau NVO)
 - △ offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) Bau NVO)
 - △ offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (3) Bau NVO)
 - g Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) Bau NVO)
 - 0,1, 0,2 Abweichende Bauweise, siehe Textfestsetzung (§ 22 (4) Bau NVO)
 - F.D. Flachdach (§ 73 LBO)
 - W.D. Walmdach (§ 73 LBO)
 - S.D. Satteldach (§ 73 LBO)
 - Dachneigung in Allg. (§ 73 LBO)
 - LBO i.d.F. vom 28.11.1993

- Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) BauGB)
- Grünflächen (§ 9 (1) BauGB)
- Fläche für die Forstwirtschaft (§ 9 (1) BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 (1) BauGB)
- Öffentliche Parkflächen (§ 9 (1) BauGB)
- Verkehrsgrünflächen (§ 9 (1) BauGB)
- Pflanzgebiet (§ 9 (1) BauGB)
- Flächenhafte Anpflanzung
- Pflanzbindung (§ 9 (1) BauGB)
- Sichtfächer (nach Stossentwurf) von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen, Anpflanzungen und Einfriedungen mehr als 1,0 m hoch
- Zulassungsverbot
- Abgrenzung des Mafes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baubereiches (§ 16 (5) Bau NVO)
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen (z.B. Gebäudestellung)
- vorhandene Wasser- und Entwässerungshauptleitung
- geplante Wasser- und Entwässerungshauptleitung
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) BauGB)
- vorhandene 20 KV-F
- zum Abbau vorgesehene 20 KV-F
- vorhandene Umformstation
- geplante Umformstation
- Pumpwerk
- Brunnen
- Kläranlage
- Gargenstandort

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Geltungsbereich gen. Bebauungspläne
- Umlegungsgrenze

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO** Sondergebiete gem. § 11 (2) BauNVO
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
-

- genehmigte und beizubehaltende Baulinie
- genehmigte und aufzuhebende Baulinie
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Baustreifen
- nicht überbaubare Fläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg oder Sicherheitsstreifen
- Einschnittböschung / Auffüllböschung

Bau- gebiet	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
GRZ Grundfl- zahl	GFZ Geschossfl- zahl	
Bau- weise	Dachform Dachneigung	

- Beispiel **II** bis zu zwei Vollgeschossen gem. § 2 (5) LBO
- Beispiel **II** Anzahl der zwingend einzuhaltenden Vollgesch.
- Beispiel **0,4** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Beispiel **0,8** Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- ED offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- G** Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- a₁ a₂** Abweichende Bauweise, siehe Textfestsetzung (§ 22 (4) BauNVO)
- FD** Flachdach (§ 73 LBO)
- WD** Walmdach (§ 73 LBO)
- SD** Satteldach (§ 73 LBO)
- Dachneigung in Altgrad (§ 73 LBO)
- LBO i. d. F. vom 28. 11. 1983

- Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 (1) BauGB)
- Fläche für die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauGB)
- Öffentliche Parkflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsgrünflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Planzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB) Einzelbaurne
- Flächenhafte Anpflanzung
- Planzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)
- Sichtfelder (nach Stassenrecht) von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen, Anpflanzungen und Einfriedungen max. 0,70 m hoch.
- Zufahrtsverbot
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen (z.B. Gebäudestellung)
- vorhandene Wasser- und Entwässerungshauptleitung
- geplante Wasser- und Entwässerungshauptleitung
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
- vorhandene 20 KV-F
- zum Abbau vorgesehene 20 KV-F
- vorhandene Umformerstation
- geplante Umformerstation
- Pumpwerk
- Brunnen
- Kläranlage
- Garagenstandort

- ENTWURF -

Betr.: Gemeinde S C H Ö M B E R G - Kreis Calw

Bebauungsplan "Siedlungsstraße" im OT Langerbrand

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

i.d.F. vom 30.05.1989/23.10.1990

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§9 Abs.1 BauGB vom 08.12.1986 i.d.F. vom 08.12.1986 - BGBl.I S.2253
und BauNVO vom 26.06.1962 i.d.F. vom 15.09.1977 - BGBl.I S.1763

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

1.11 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die in §4 (3) Ziffer 2-5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind
allgemein nicht zulässig.

Die nach §4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Alten- Altenwohn- und
Pflegeheime sind einschließlich entsprechender Krankenhaus-
einrichtungen allgemein nicht zulässig (§1 Abs.5 und 9
BauNVO).

1.12 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Die nach §6 (2) Nr. 4-6 zulässigen Anlagen und die nach § 6
(3) vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig.

1.13 Sondergebiet (SO) gem. §11 (2) BauNVO für Fremdenverkehrs-
betrieb.

Beherbergungsbetrieb für einen wechselnden Personenkreis mit
Fremdversorgung; Einbau von Kochgelegenheiten in den einzel-
nen Zimmern, Appartements ist unzulässig.

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

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

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 1.31 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Bei Wohngebäuden Begrenzung der Baukörperlänge auf 25 m,
der Baukörpertiefe auf 20 m.

1.4 Stellung (Hauptfischrichtung) der Gebäude

(§ 9 Abs. (1) 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
Je Einzelgrundstück ist, soweit nicht vorhanden, je angefangene 200 qm Fläche mindestens 1 raumbildender Laubbaum einheimischer Art zu pflanzen (§ 9 (1) 25a. BauGB).

- 1.62 Pflanzbindung
Der im Geltungsbereich vorhandene Baumbestand ist allgemein zu erhalten (§ 9 (1) 25b. BauGB)

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 öffentl. 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 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Höher anstehendes Gelände ist gegebenenfalls gegen die öffentliche Verkehrsfläche abzuböschten.

1.10 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrecht (Lr.K) dienen der Gemeinde Schörmberg zur Einlegung und Unterhaltung einer Abwasserbeseitigungsleitung.

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

Die Höhenlage der Gebäude wird im einzelnen in der Baugenehmigung festgelegt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983)

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 73 Abs.1 Ziff.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 oder gleich 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.

2.14 Dachausschnitte: Sind nicht zulässig.

2.15 Kniestock:

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

2.16 Dachdeckung:

Engobierte Ziegel, Dachsteine und 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 gedeckte, auf die Umgebung abgestimmte Farbtöne zu wählen. (Hellbezugswerte zwischen den Grenzwerten 30% und 70%).

2.18 Werbeanlagen und Automaten

Gestaltung und Anbringungsort:

Werbeanlagen sind nur an die Stätte der Leistung und auf den Straßen zugewandten Seiten der Gebäude zulässig. Sie sind auf den Erdgeschoßbereich zu beschränken; sie dürfen die Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschoßes nicht überschreiten.

Unzulässig sind Großflächenwerbung mit mehr als 1,50 qm, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Lichtwerbung in grellen Farben.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

Die Höhe von horizontal angebrachten Werbeschildern darf 0,60 m, die von Schriften 0,40 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen als Ausleger sind zu erhalten bzw. zu bevorzugen. Sie sind neu bis zu einer Größe von 0,50 qm zulässig.

Automaten sind nur an den Straßen abgewandter Gebäudeseiten zulässig.

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-Gebiet sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Untergeschoßgaragen mit Steilabfahrten (über 5% ab Straßengrenze) sind nicht zulässig (§3 (2) GaVo).

2.24 Garagenneuerstellungen mit Flachdach sind nicht zulässig.

2.25 Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten; §2 Abs. 2 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. 25 cbm umbauten Raum und ein Gewächshaus mit max. 10 cbm umbauten Raum gem. §23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

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

2.41 Gebäudehöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dach):

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 2,20 m begrenzt (talseitig vom natürlichen Gelände gemessen).

2.42 Dachform und -neigung:

Es sind nur Satteldächer nicht unter 15 Grad geneigt zulässig.

2.43 Dachdeckung:

Wie bei den Hauptgebäuden sowie Holzschindeln.

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 Höchstgrenze der Gebäudehöhe (§ 73 Abs.1 Ziff.7 LBO)

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen vom Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut bis zum ungünstigsten bergseitigen gewachsenen Gelände, darf folgende Maße nicht überschreiten:

bei Z (Zahl der Vollgeschoße)	I	=	3,75 m im WA und MI
bei Z	II	=	6,00 m im WA und MI
	III	=	10,50 m im Sondergeb.

2.6 Einfriedigungen (§ 73 Abs.1 Ziff. 5 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedigungen bis max. 0,80 m hoch (eingeschlossen ein Sockel bis max. 0,30 m hoch) zulässig. Geschlossene nur in Form lebender Einfriedigungen bis max. 1,50 m hoch, wobei in Einmündungsbereichen Sichtbehinderungen zu vermeiden sind.

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

2.7 Grundstücksgestaltung (§ 73 Abs.1 Ziff. 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 Angrenzungsgrundstücke sind dabei zu beachten. Stützmauern sind nicht zulässig.

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

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

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 Ziff. 4 LBO).

Anerkannt:
Schömburg, den 30.05.89/23.10.90

26.06.92

.....
(Bürgermeister)

Dobel, den 30.05.89/23.10.90

.....
(W. Hudelmaier)



Bebauungsplan

" Siedlungsstraße " in Schömburg Gemarkung Langenbrand

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 29.05.1989 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Schömburg beschlossen und am 07.07.1989 im Amtsblatt "Der Bürgerfreund" ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 27.11.1989 bis 29.12.1989 durch öffentliche Darlegung und Anhörung.
3. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
4. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.10.1990 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 23.10.1990 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.11.1990 ortsüblich im Amtsblatt "Der Bürgerfreund" bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.10.1990 einschließlich seiner Begründung wurde vom 12.11.1990 bis 12.12.1990 ausgestellt.
6. Der Gemeinderat hat am 26.05.1992 in öffentlicher Sitzung die vorgetragenen Bedenken und Anregungen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.10.1990 und 26.05.1992 als Satzung beschlossen.
7. Das Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren wurde durch das LRA Calw mit Schreiben vom 26.06.1992 abgeschlossen.
8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 10.07.1992 im Amtsblatt "Der Bürgerfreund" ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-12 BauGB durchgeführt wurde.

Schömburg, den 05.08.1992

Gerhard Vogel
Bürgermeister



Betr.: Bauleitplanung S C H Ö M B E R G - Kreis Calw

hier : Bebauungsplan "Siedlungsstraße" im OT Langenbrand

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan i.d.F. vom 23.10.1990

1. ALLGEMEINES

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Schömberg entwickelt.

Die überarbeitete Fläche beträgt rd. 5,7 ha.

2. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Langenbrand, eingefasst von der Schömberger Straße im Westen, der Salmbacherstraße im Norden, der Siedlungsstraße und der Straße Am Tann im Osten, sowie der Siedlungsstraße im Süden.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen:

im Westen:

entlang der Schömberger Straße.

im Norden:

entlang der Salmbacher Straße

im Osten:

entlang der Siedlungsstraße, abwinkelnd

entlang der Nordgrenze des Flurstückes 216/14.

entlang der Straße Am Tann.

abwinkelnd entlang der Nordgrenze des Flurstückes 216/7 und

entlang deren Ostgrenze.

im Süden

entlang der Siedlungsstraße.

3. VERANLASSUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

In Teilbereichen sind genehmigte Ortsbaupläne vorhanden, so östlich der Schömberger Straße, genehmigt am 06.12.1952, und Am Tann, genehmigt am 31.03.1955. Weitere städtebauliche und baurechtliche Regelungen liegen nicht vor, abgesehen von einem für die damals noch selbständige Gemeinde Langenbrand ausgearbeiteten Bebauungsentwurf "Raum Kern" vom Oktober 1965, welcher jedoch durch die zwischenzeitliche Entwicklung als insgesamt überholt angesehen werden kann.

Um die Voraussetzungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung und Lenkung zu schaffen, hat die Gemeindeverwaltung daher zunächst den Auftrag zur Untersuchung und Schaffung der planerischen Voraussetzungen erteilt.

Diese Untersuchung - skizzenhafte Planungsvarianten, welche auch die Möglichkeit der Gesamtbebauung des Gebietes zum Inhalt hatten - wurden mit Verwaltung, Ortschaftsrat und Technischem Ausschuß diskutiert und erörtert. Übereinstimmend war das Ergebnis zur Weiterbetreibung der Planung in Form eines Bebauungsentwurfes unter Beibehaltung der Freifläche zwischen Siedlungsstraße und Schömberger Straße in Anlehnung auch an den am 30.04.1984 inkraft getretenen Flächennutzungsplan Schömberg.

Der Bebauungsentwurf wurde öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme überlassen. Die hieraus eingegangenen Anregungen wurden nach entsprechenden Erörterungen im Ortschaftsrat, Technischen Ausschuß und Gemeinderat in den Bebauungsplan übernommen.

4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Ein Teil des Plangebietes ist überbaut, fast vollständig bebaut sind die jeweils den Geltungsbereichsgrenzen gegenüberliegenden Straßenseiten. Die ausgewiesene Nutzung gleicht sich dieser vorhandenen Bebauung im wesentlichen an.

So ist entlang der Schömberger Straße eine Erweiterung/ Aktualisierung der vorhandenen Baustreifen vorgesehen, die Art der baulichen Nutzung ist hier unterschiedlich eingetragen. So ist im

Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Bushaltestelle ein Sondergebiet (SO gemäß §11 (2) BauNVO) für Fremdenverkehrsbetrieb vorgesehen, der Bereich entlang der Schömberger Straße bis zum Autohaus (Gebäude 21) als Mischgebiet (MI) mit der Zielrichtung, neben dem Wohnen auch die Möglichkeit für Büro- und Geschäftsgeläude sowie für Schank- und Speisewirtschaften, welche nicht ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienen, offenzuhalten. Die Restfläche zwischen Autohaus und Wald ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Gleichfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) ist der Bereich Siedlungsstraße ausgewiesen, im Südostbereich Am Tann ist wiederum wegen des dort befindlichen Holzverarbeitenden Betriebes ein Mischgebiet vorgesehen. Im Bereich der Salmbacherstraße, wo sich das frühere Rathaus und die Mehrzweckhalle befindet ist die Fläche für Gemeindebedarf dargestellt, auch der geplante Kinderspielplatz. Das westlich davon befindliche früher landwirtschaftlich genutzte Gebäude (zwischenzeitlich abgebrannt) ist wiederum als Mischgebiet entsprechend den Aussagen des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung sieht vor, daß abstuftend vom Sondergebiet her, welches mit 3-geschoßiger Bauweise vorgesehen ist, das anschließende Mischgebiet mit zwingend 2-geschoßigen Gebäuden bestückt werden soll, nachfolgend mit bis zu 2-geschoßiger Bauweise. Auch der Bereich beidseitig der Siedlungsstraße und Am Tann ist bis mit zu 2-geschoßiger Bauweise zu nutzen. Für die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sind, unter Berücksichtigung der großen Grundstücke, 0,3/0,6 eingetragen. Als Dachform wird das in Langenbrand ortsbildkrägende Satteldach weiterhin empfohlen, wobei auch Krüppelwalm möglich ist.

Aus den Analysen des seit 30.04.1984 inkraft getretenen Flächennutzungsplanes über die Situation der Heimplätze für alte und pflegebedürftige Menschen geht hervor, daß in der Gemeinde Schömburg ein erheblicher Überhang an Heimplätzen besteht. Daraus resultiert auch eine Bevölkerungsstruktur, bei der ältere Menschen überdurchschnittlich repräsentiert sind.

Um dieser einseitigen Bevölkerungsstruktur entgegenzuwirken ist es notwendig, daß der Entstehung weiterer Altenwohnheime bzw. Pflegeheime mit Mitteln der Bauleitung begegnet wird. Aus diesen Gründen sind Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheime einschließlich entsprechenden Krankenhauseinrichtungen im Plangebiet nicht zulässig.

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind überwiegend durch vorhandene Straßen und Einrichtungen gewährleistet. In der Siedlungsstraße ist die Wasserversorgungsleitung und die Kanalisation in südlicher Richtung zu verlängern.

6. GRÜNORDNUNG/LANDSCHAFTSPFLEGE

Die große Freifläche zwischen Siedlungsstraße und Schömburger Straße stellt sich als landwirtschaftliche Fläche mit geringem (überalterten) Obstbaumbestand dar.

Aus dem für die Gemeinde Schömburg vorliegenden Landschaftsplan Schömburg 10/79 bzw. 07/1981 lassen sich detaillierte Aussagen bezogen auf das Bebauungsgebiet "Siedlungsstraße", nicht ableiten. Schützenswerte Grünbereiche oder wertvolle Biotope sind nicht vorhanden.

Die empfohlene Pflanzbindung für den Obstbaumbestand wurde, soweit möglich, berücksichtigt.

Grundsätzlich sollten die Grundstückseigner und künftigen Bauherren jedoch, eventuell im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, darauf hingewiesen werden, daß auch die Asphaltierung und Zementierung der Bodenfläche auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken sind. Alternativlösung für die Herstellung von Park-, Hof- und Zufahrtsflächen sollen herangezogen werden. So können, statt mit Asphaltbelägen, die notwendigen Befestigungen gleichwertig auch als Rasengitterstein, Rasenpflasterung usw. hergestellt werden.

Auch sollten Empfehlungen, insbesondere bei verstärkter Gartenbewässerung usw., für die Anlage von Regenwassersammelanlagen ausgesprochen werden.

7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Eigentumsverhältnisse erlauben, die noch zum Bau anstehenden Grundstücke ohne bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Bebauungsplanes zu nutzen. Die Sicherstellung der restlichen öffentlichen Verkehrsfläche (Siedlungsstraße) soll auf dem Verhandlungswege erreicht werden.

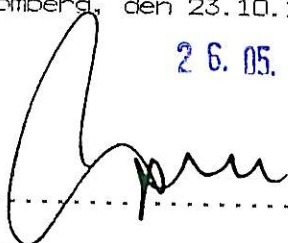
8. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Beilage I Begründung
Beilage II.1 Übersichtsplan Maßstab 1 : 2500
Beilage II.2 Lageplan Maßstab 1 : 500
Beilage II.3 Textliche Festsetzungen

Anerkannt:

Schömburg, den 23.10.1990

26.05.92



(Bürgermeister)

Gefertigt:

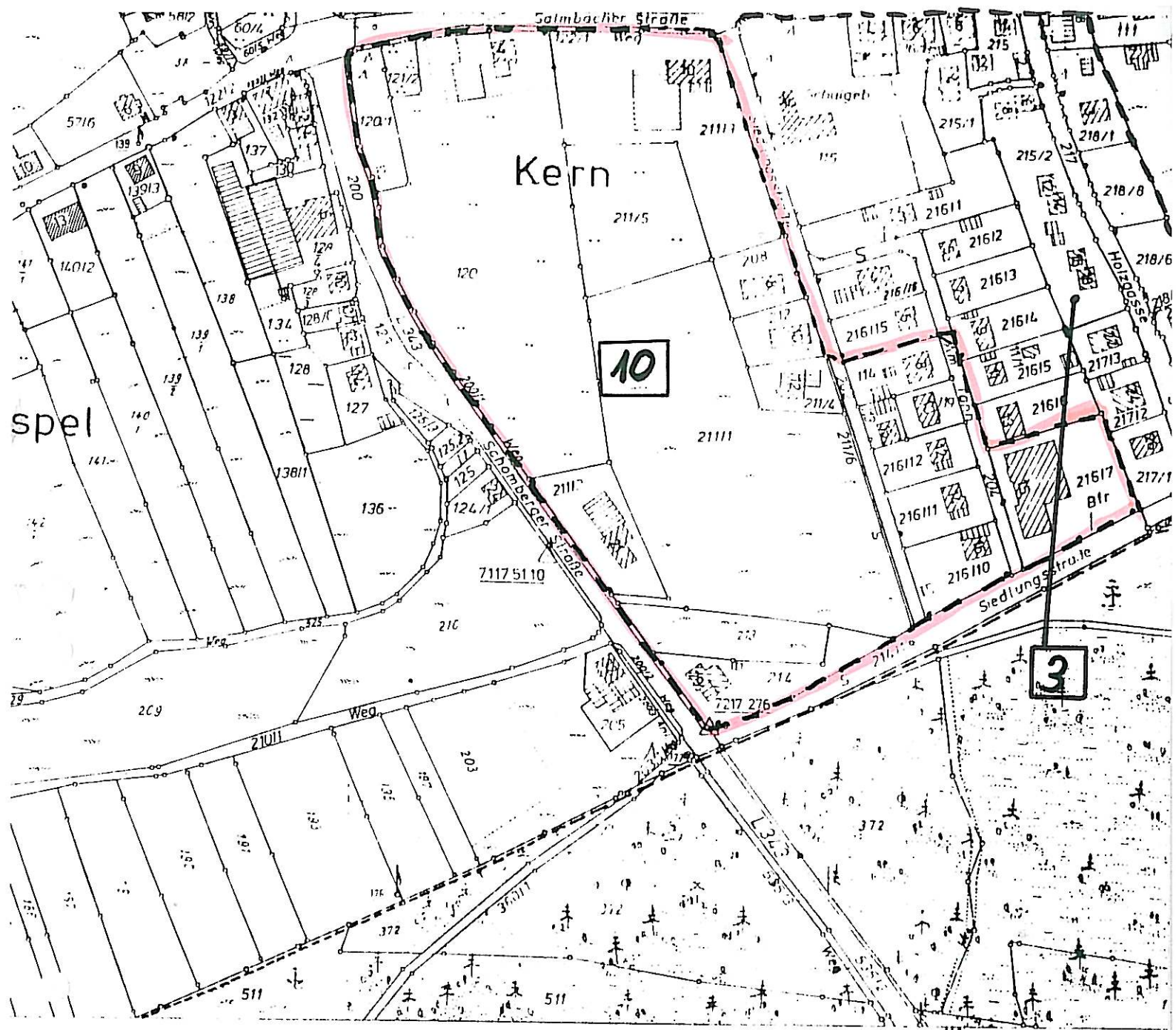
Dobel, den 23.10.1990



(W. Hudelmaier)



23.6.92



B.B. Plan "Siedlungsstraße"

Genehmigt: 29.06.1992

Rechtskräftig: 10.07.1992