

Schömburg / LANGENBRAND

Kreis Calw

BEBAUUNGSPLAN

Waldrennacher Straße

LAGE PLAN M.1:1000

Bebauungsplan
"NORD / I"
genehmigt 12.7.1977

Genehmigt
Im Auftrag des
Verwaltungsamts Calw
vom 7.2.78
Zurück
Wim

Straßenvisier gemäß
den Plänen des
Straßenbauamtes Calw.

Betr.: Gemeinde SCHÖMBURG - Teilort Langenbrand - Kreis Calw
Textteil zum Bebauungsplan "Waldrennacher Straße"

ZEICHENERKLÄRUNG und TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I.) ZEICHENERKLÄRUNG:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Genehmigte und aufzuhebende Baulinie
- Genehmigte und beizubehaltende Baulinie
- Festzustellende Baugrenze
- Genehmigte und aufzuhebende Straßengrenze
- Baustreifen
- Nicht überbaubare Fläche
- Straßengrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Gehwege oder Sicherheitsstreifen
- Stellung (Finstriechung) der Gebäude
- Zufahrtsverbot
- Gemeinsame private Zufahrten
- Sichtflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorhandene Wasser- und Entwässerungshauptleitung
- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstzahl)
- Grundflächenzahl (CRZ)
- Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Offene Bauweise
- Umformerstation
- SD = Satteldach
- DN = Dachneigung
- siehe Nutzungsschablone

Rot geändert,
Dabei, den 15.11.1977 WU/WC
i.d. G. 111

Rote Änderung anerkannt,
Schömburg, den 15.11.1977

(Bürgermeister)

Lageplanunterlage gefertigt vom
Vermessungsbüro Reiner - Calw !

Lageplan und Textteil anerkannt
Schömburg, den 30.3.1976

Für die Planung
Dabei, den 30.3.1976

ZEICHENERKLÄRUNG und TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
 =====

I.) ZEICHENERKLÄRUNG:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Genehmigte und aufzuhebende Baulinie



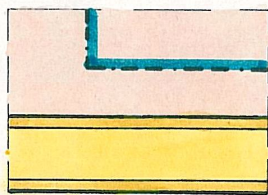
Genehmigte und beizubehaltende Baulinie



Festzustellende Baugrenze



Genehmigte und aufzuhebende Straßenrasse



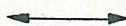
Baustreifen

Nicht überbaubare Fläche

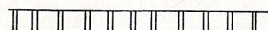
Straßengrenze

Öffentliche Verkehrsfläche

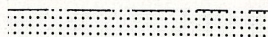
Gehwege oder Sicherheitsstreifen



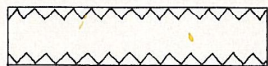
Stellung (Firstrichtung) der Gebäude



Zufahrtsverbot



Gemeinsame private Zufahrten



Sichtflächen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Vorhandene Wasser- und Entwässerungshauptleitung

WA

Allgemeines Wohngebiet

II bzw. I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstzahl)

0,4 bzw. 0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 bzw. 0,5

Geschoßflächenzahl (GFZ)

siehe Nutzungsschablone

0

Offene Bauweise



Umformerstation

/SD= Satteldach

DN= Dachneigung

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.

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

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

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

Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse entsprechen den Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.

4. Stellung (Firstrichtung) der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 b BBauG)

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

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 Bebauungsplan schwarz gestrichelt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

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

1.1 Hauptgebäude

- 1.11 Dachform- und -neigung: entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone)
- 1.12 Dachaufbauten: nur bei bestehenden Gebäuden bei Dachneigung 42° - 48° zulässig.
- 1.13 Kniestock: nur bei 1-geschossigen Gebäuden bis max. 0,50 m zulässig. Die Höhe des Kniestockes wird gemessen vom Schnittpunkt Wand/Oberkante Decke bis 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 Caragen 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:

bei Z (Zahl der Vollgeschosse)	I	≤	4,50 m
bei Z	II	≤	6,00 m,

3. Einfriedigung (§ 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, geschlossene 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 m Höhe freizuhalten.

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

Betr.: Bauleitplanung Schömburg/Teilort L A N G E N B R A N D
- Kreis Calw,
hier: Bebauungsplan Raum "Waldrennacher Straße"



B E G R Ü N D U N G
=====

1. Das durch den obenbezeichneten Bebauungsplan erfaßte Gebiet ist Bestandteil des in Arbeit befindlichen Entwurfes zum Flächennutzungsplan Schömburg und wird dort als bebaubare Fläche ausgewiesen.
2. Mit Datum vom 3. 12. 1951 wurde jedoch bereits über die Gesamtsortlage Langenbrand ein Ortsbauplan im Maßstab 1 : 1 000 ausgearbeitet, welcher zum 6. 12. 1952 genehmigt wurde.

Dieser genehmigte Ortsbauplan weist bereits die geänderte Trassierung der L 342 (damals LIO 342) als geradlinige Weiterführung zur L 343 aus.

Die nunmehr zur Ausführung bestimmten Planunterlagen des Straßenbauamtes Calw weisen, gegenüber obigem Ortsbauplan, eine leicht veränderte Linienführung des Neubauteiles der L 342 aus.

Wegen des damit verbundenen Eingriffes in die genehmigten bebaubaren Flächen wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zur Neufestlegung der Bebauung notwendig. Dabei werden zwischen der Ringstraße und der Neutrassierung der L 342 Baustreifen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung so angelegt, daß die Errichtung von ca. 8 weiteren Wohngebäuden ermöglicht wird. Die Zufahrt zu diesen Gebäuden erfolgt von der Ringstraße, jedoch hat sich der Grundstücksbesitzer der Parzelle 63/2 ausdrücklich den Nachweis einer Zufahrt von der neuen L 342 her ausbedungen. Diesbezügliche Zusagen des Straßenbauamtes Calw liegen vor.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Einträgen in der Nutzungsschablone. Danach sind im südlichen Drittel zwei weitere Gebäude mit bis zu zwei Geschossen möglich unter Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,4

und einer Geschoßflächenzahl von 0,6. Nördlich von Gebäude 3 können, aus entwässerungstechnischen Gründen, nur eingeschossige Gebäude mit entsprechender Sockelhöhe erstellt werden. Die höchstmögliche Grundflächenzahl beträgt hier 0,3, die Geschoßflächenzahl 0,5.

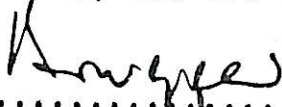
4. Die sanitäre Erschließung dieser Grundstücke erfolgt

4.1 im südlichen Drittel einschließlich des westlich von Gebäude 5 vorgesehenen Gebäudes über die gemeinsame Zufahrt und die vorhandene Abwasserleitung des Gebäudes Nr. 3 zur Salmbacherstraße, Frischwasserversorgung von der Ringstraße über die gemeinsame Zufahrten.

4.2 Die restlichen nördlich gelegenen Bauflächen sind jeweils über die gemeinsame Zufahrten zur öffentlichen Dole in der Ringstraße hin zu entwässern, die Wasserversorgung erfolgt im Parallelgraben ebenfalls von der Ringstraße.

Für die Gemeinde Schömburg ergeben sich also durch das Ausweisen der Neubauflächen bzw. durch die Umänderung des genehmigten Ortsbauplanes keinerlei Folgekosten.

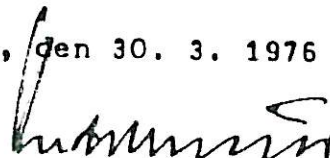
Anerkannt, den 30. 3. 1976



.....

(Bürgermeister)

Dobel, den 30. 3. 1976 WH/h



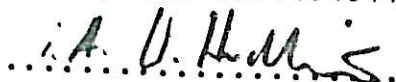
.....

Nachtrag:

Auf Grund neuester Vereinbarungen zwischen Straßenbauamt und Grundstückseigentümer, zur Sicherstellung der Baudurchführung, wurden die Sichtflächen geändert und der Lageplan um den vereinigten Erdwall (1,5 bis 2,00m hoch, Kronenbreite 70 cm, Böschung 1 : 1,5) ergänzt.

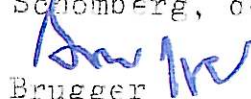
Die Gehwegführung zwischen Salmbacherstraße und Forststraße auch den zwischenzeitlich geschaffenen Realitäten angepasst.

Dobel, den 15.11.1977 WH/ho

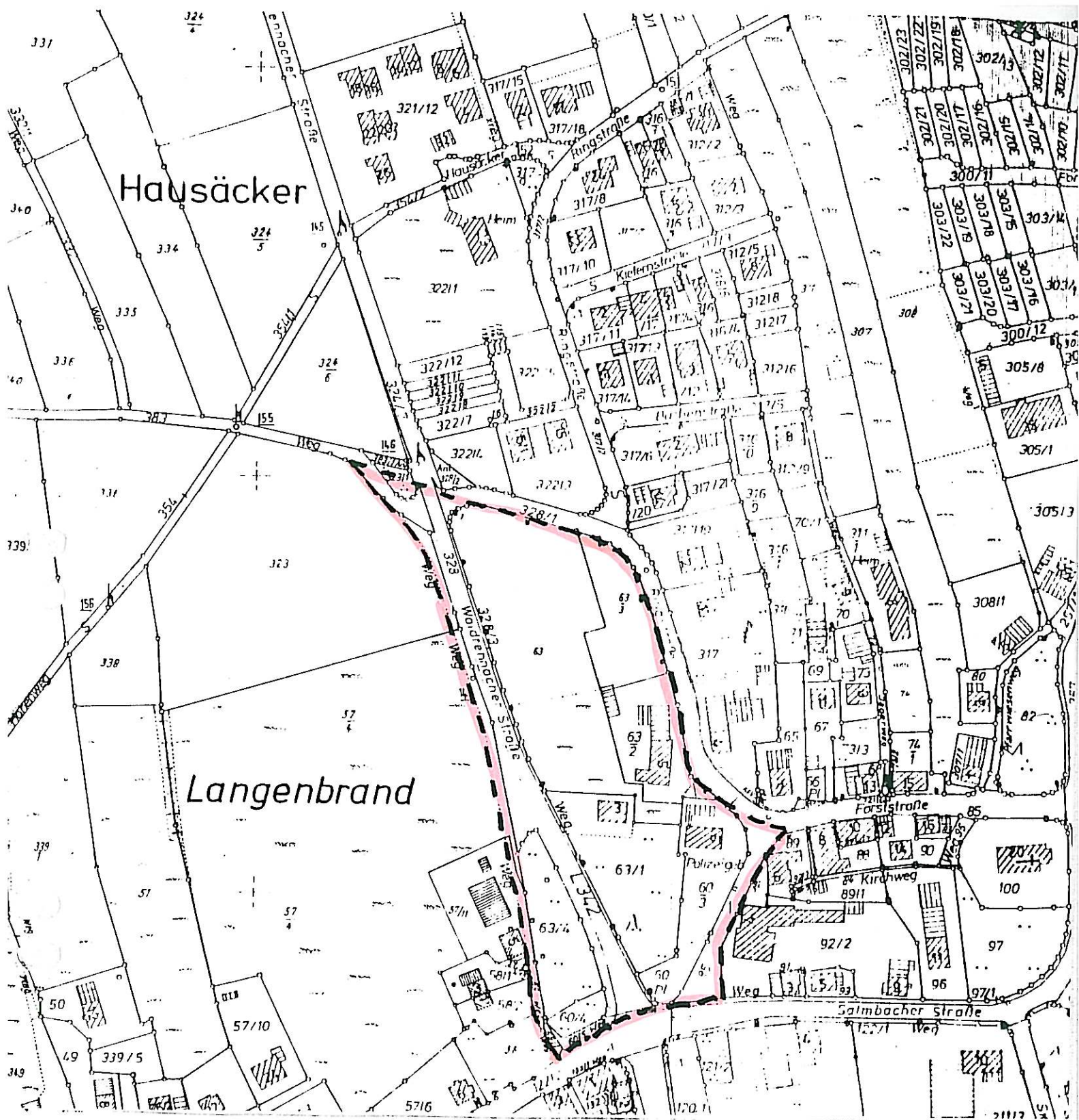


Nachtrag anerkannt:

Schömburg, den 15.11.1977


Brugger
Bürgermeister





B.B. Plan „Waldrennacher Straße“

Genehmigt. : 07.02.1978

Re.kräftig. :