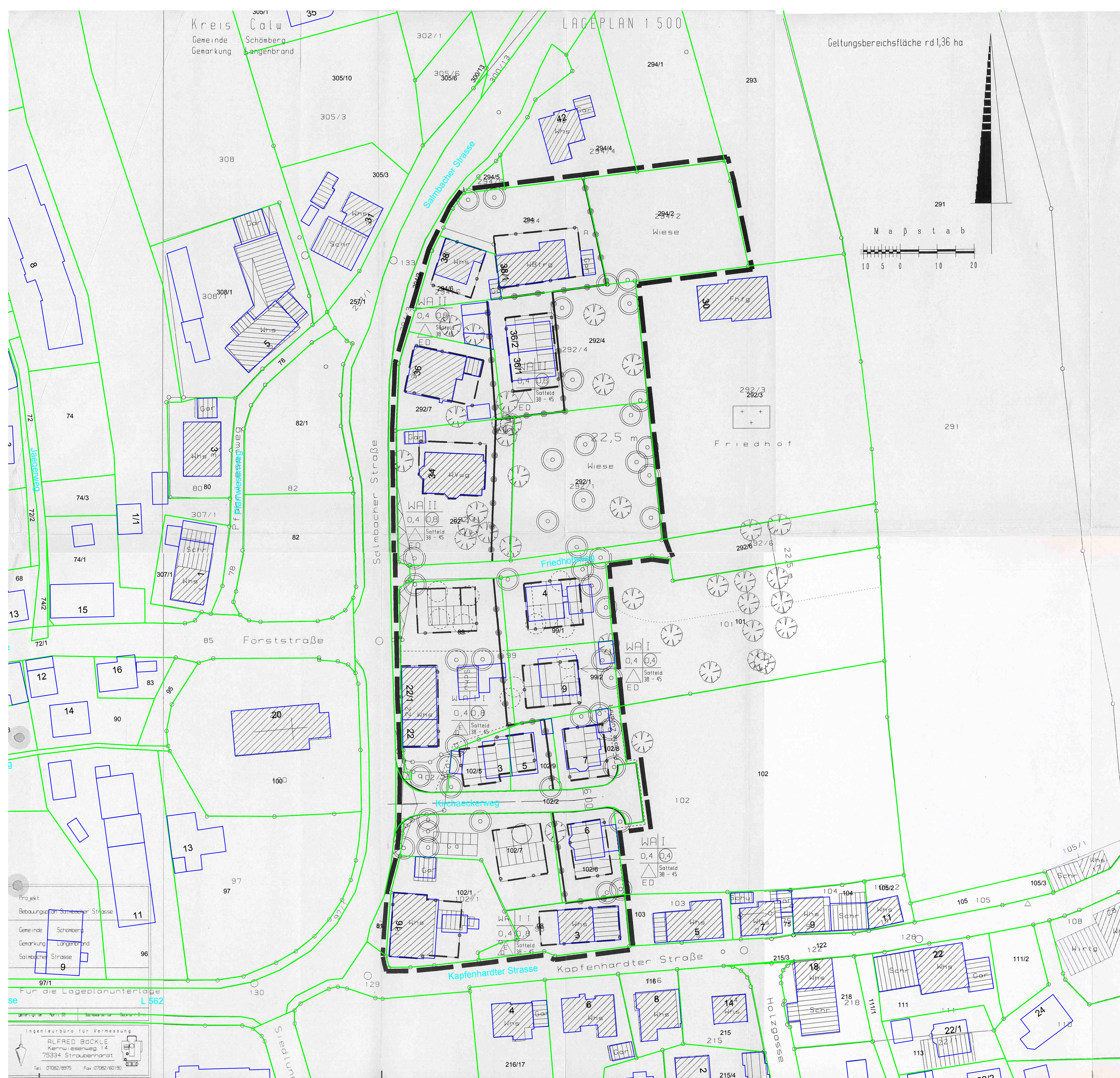
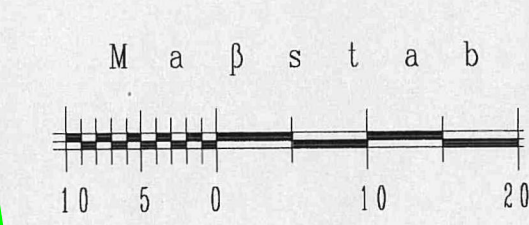




LEGENDE

- WA Allgemeines Wohngebiet (4 BauNO)
- MD Dorfgemeinschaft (5 BauNO)
- 2bq Mischgebiet (6 BauNO)
- GE Gewerbegebiet (8 BauNO)
- Geltungsbereichsgrenze (9 (17) BauGB)
- Baulinie (23 (2) BauNO)
- Baugrenze (23 (3) BauNO)
- Abgrenzung untersch. Nutzung (16 (5) BauNO)
- Abgrenzung untersch. Festsetzung
- Leitungsrecht (9 (11) BauGB)
- Bar- gebiet Zahl der Vollgeschosse
- Grundst.- zahl Geschos- zahl Nutzungsabstufung (Fußschwe)
- Bauweise Dachneigung
- Beispiel: 11 zulässig bis 2 Vollgeschosse
- Beispiel: 0,3 zwingend 2 Vollgeschosse
- Beispiel: 0,3 Grundflächenzahl GRZ
- Beispiel: 0,3 Geschosflächenzahl GFZ
- △, oder 0 oder II Zul. Einzelhaus, Doppelhaus od. Hausgruppe
- 0 = offene, g = geschl. Bauweise (22 (2) BauNO)
- Fläche für Gemeinbedarf (9 (11) BauGB)
- Fläche für Landwirtschaft (9 (11) BauGB)
- Fläche für Forstwirtschaft (9 (11) BauGB)
- Grünflächen (9 (11) BauGB)
- Pflanzbindung gem 9 (11) BauGB für Pflanzbestand
- Pflanzgebot gem 9 (11) BauGB für Baumbestand
- Baum entfällt
- Sichtflächen Pflanzungen und Einfriedigungen bis max. 4,70 m hoch



Landratsamt Calw, 25.01.2000

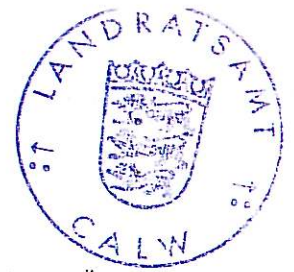
Gemeinde Schömberg
Ortsteil Langenbrand
Kreis Calw

BEBAUUNGSPLAN Maßstab 1:500
ÖSTLICHE SALMBACHER STRASSE

in der Fassung vom 28.03.1999

Verfahrensvermerke			
Aufstellungsbeschluss	Paragr. 2 (1) BauGB	am	30.09.97
Bekanntmachung		am	10.10.97
Behördenbeteiligung	Paragr. 4 (1) BauGB	am	08.10.97
Bürgerbeteiligung	Paragr. 3 (1) BauGB	vom	13.10.97
		bis	14.11.97
Entscheidung über Anregungen u. Bedenken		am	19.10.99
Auslegungsbeschluss		am	19.10.99
Bekanntmachung	Paragr. 3 (2) BauGB	am	29.10.99
Behördenbeteiligung	Paragr. 4 (2) BauGB	am	25.10.99
Auslegung	Paragr. 3 (2) BauGB	vom	08.11.99
		bis	09.12.99
Entscheidung über Anregungen u. Bedenken	Paragr. 10 BauGB	am	25.01.00
Satzungsbeschluss	Paragr. 10 BauGB	am	25.01.00
Mitteilung der Ergebnisse		am	
Angezeigt den Landratsamt	Paragr. 11 BauGB	am	
Genehmigt durch Landratsamt	Paragr. 11 BauGB	am	
Rechtskräftig durch Bekanntmachung	Paragr. 12 BauGB	am	

BURO FÜR STADT- U. ORTSPLANUNG
DIPL. ING. (FH) W. HÜDELMAIER
Neue Herrenalberstraße 26 in 75335 DOBEL
Telefon 07083/9231-0 Telefon 07083/4498
Gefertigt den 30.03.1999
C90:VP/LANGENBRAND/SALMBSTRASSE/15 PIC
b. H. H. H.
Angeordnet und ausgefertigt Schömberg, den 25.01.00
Bürgermeister



Betr.: Gemeinde Schömb erg - Kreis Calw
hier: Bebauungsplan "Östliche Salmbacher Straße"
im OT Langenbrand

AP:T-Östli

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

i.d.F. vom 28.03.1999

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§9 Abs.(1) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) ber. am 16.01.1998 (BGBl.I S.137) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und Landesbauordnung Baden Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. (2) bis (10) BauNVO)

1.11 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

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

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,

Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Begrenzung der Baukörperlänge und -breite auf max. 20m x 15m.

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

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) Nr. 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 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. Höher anstehendes 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, zwischen + 20 und + 100 cm liegen. Bei zwingender Notwendigkeit, z.B. Entwässerung können Ausnahmen erteilt werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§74 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 / Dauchausschnitte:

siehe Satzung der Gemeinde über die Zulassung von Dachaufbauten, ausgefertigt am 24.09.1992.

2.13 Dachdeckung

Ton- und Betonziegel in den Farbtönen Rot und Braun sowie Bitumenschindeln in Rot- und Brauntönen.

2.14 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 von Außenwandflächen, Balkon-/Terrassenbrüstungen u.a. sind Farben zu wählen, deren Hellbezugswerte zwischen den Grenzwerten 30% bis 70% liegen.

2.2 Garagen (§74 Abs. 2 Ziffer 2. - 5. LBO)

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

2.22 Äußere Material- und Farbgebung: wie 2.14

2.23 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen

2.24 Garagenneuerstellungen mit Flachdach sind nicht zulässig.

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

2.3 Nebenanlagen

siehe Satzung der Gemeinde über die Zulassung von Nebenanlagen ausgefertigt am 24.09.1992, sofern unter 2.4 nichts anderes geregelt ist.

2.4 Äußere Gestaltung der Nebengebäude (§ 74 Abs.(1) Nr.1 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, begrüntes Dach.

2.44 Material- und Farbgebung

Wie bei den Hauptgebäuden.

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

2.5 Maximale Gebäudehöhe (§ 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO)

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

bei Zahl der Vollgeschoße I = 4,00 m

bei Zahl der Vollgeschoße II = 6,75 m

2.6 Einfriedigungen (§ 74 Abs. (1) Ziffer 3 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.

Einfriedigungen jeglicher Art müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

2.7 Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. (1) Ziffer 3 LBO)

2.71 Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen und Abgrabungen bis max 1,00 m im einzelnen und zusammen verändert werden: die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind dabei zu beachten.

2.72 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

(§ 74 Abs.(1) Ziff. 4 LBO)

2.10 Niederspannungsleitungen für Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

(§ 74 Abs.(1) Ziffer 5 LBO)

Anerkannt:
Schömburg, den 30.03.1999

.....
Gerhard Vogel (Bürgermeister)

Dobel, den 30.03.1999

.....
(W. Hudelmaier)

Ausgefertigt:
Schömburg, den 09.06.00

.....
Gerhard Vogel (Bürgermeister)



Gemeinde Schömburg
Landkreis Calw



SATZUNG

über den Bebauungsplan "Östliche Salmbacher Straße" in Schömburg-Langenbrand

Nach § 10 und § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBL. I, Seite 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBL. I, Seite 137), § 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 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), vom 12.12.1991 (GBL. S. 860), vom 08.11.1993 (GBL. S. 657), vom 13.11.1995 (GBL. S. 761), vom 18.12.1995 (GBL. 1996 Seite 29) und vom 20.03.1997 (GBL. S. 101), hat der Gemeinderat der Gemeinde Schömburg in öffentlicher Sitzung am 25.01.2000 den Bebauungsplan „Östliche Salmbacher Straße“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 28.03.1999 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil, der Begründung und den textlichen Festsetzungen vom 28.03.1999.

§ 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.



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 Rechtsaufsichtsbehörde 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.

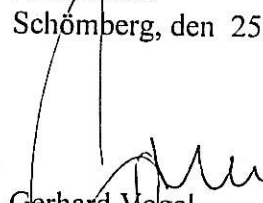
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

§ 4

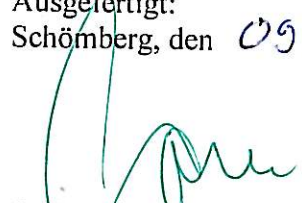
Inkrafttreten

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

Anerkannt:
Schömburg, den 25.01.2000


Gerhard Vogel
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Schömburg, den 09.06.00


Gerhard Vogel
Bürgermeister



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

Betr.: Bauleitplanung Schömb erg - Kreis Calw
hier: Bebauungsplan "Östliche Salmbacher Straße"
im OT Langenbrand

AP-B-Östli

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan i.d.F. vom 28.03.1999

1. ALLGEMEINES

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt in der Mitte des östlich der L 342 / L 343 befindlichen Bereiches des Schömberger Ortsteiles Langenbrand.

Dem Wunsch einiger Grundstückseigentümer folgend, hat der Gemeinderat der Gemeinde Schömb erg am 30.09.1997 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Östliche Salmbacher Straße" gefaßt.

Nachdem der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, soll der Flächennutzungsplan gleichzeitig im Parallelverfahren aufgestellt, geändert und ergänzt werden.

2. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Das von der Planung betroffene Gebiet liegt östlich der Salmbacher Straße und betrifft hauptsächlich eine dort vorgesehene zweite Bauzeile.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen

im Westen entlang der Salmbacher Straße,

im Norden entlang den Nordgrenzen der Flst. 294 und 294/2,

im Osten entlang der Ostgrenze entlang des Flst. 294/2,
entlang der Nord- und Westgrenze des Flst. 292/3 (Friedhof)
parallel in ca. 5 m Abstand zur Ostgrenze der Flst. 99, das Flst. 102 querend,

im Süden entlang der Kapfenhardter Straße

Siehe schwarzgestrichelte Geltungsbereichsgrenze im Lageplan Maßstab 1 : 500.

Die überplante Fläche beträgt rd. 1,3 ha.

3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG;

Für die Art der baulichen Nutzung ist die vorhandene Nutzungsart und Bausubstanz maßgebend.

So ist der Gesamtbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten ebenfalls die Vorgaben der örtlichen Bausubstanz. So wird der unmittelbar an der Salmbacher Straße gelegene Bereich als Wohngebiet mit bis zu zweigeschossigen Bauweise ausgewiesen, der hinterliegende Bereich mit eingeschossiger Bauweise.

Als Dachform ist das auch sonst ortsbildprägende Satteldach vorgesehen.

4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG , VER- UND ENTSORGUNG

Die Hauptanbindung des überplanten Gebietes erfolgt durch die Salmbacher Straße bzw. den davon abgehenden Verkehrswegen. So ist in der Mitte des Gebietes die erforderliche Verkehrsfläche, Weg zum Friedhof, überwiegend vorhanden und bedarf nur noch des Ausbaues, im südlichen Drittel des Gebietes wird eine Stichstraße mit 6,0 m Breite erstellt.

Die Versorgung erfolgt durch eine bereits früher über die Salmbacher Straße hinaus verlegte Wasserversorgungsleitung, welche bis zum Ende des geplanten Wendehammers verlängert wird.

Die Entsorgung des Gebietes geschieht durch eine neu zu verlegende Kanalleitung mit Anschluß an den bestehenden und entsprechend dimensionierten Kanal in der Kapfenhardter Straße.

5. GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE

5.1 Allgemeine Hinweise

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet stellt sich als Garten- und Wiesenfläche mit Obstbaumbestand dar.

Da sich im Planbereich kein geschütztes Biotop gemäß § 24 a NatSchG befindet, hat die Gemeinde auf die begleitende Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes verzichtet.

Der wichtigste innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Pflanzbestand wurde örtlich eingemessen, kartiert und hieraus im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ein vereinfachter Grünordnungsplan, d.h. mit im Lageplan dargestellter Pflanzempfehlung, eingearbeitet.

Als Bestand an mittleren bis großen Bäumen sind rd. 28 Tannen- und Laubbäume aufgenommen. Durch die Planung der bebaubaren Fläche werden ca. 8 Obstbäume entfallen, als Ersatz hierfür sind durch Pflanzgebot ca. 40 Neupflanzungen, möglichst Obstbäume, überwiegend als Zäsur zur freien Landschaft, vorgesehen.

5.2 Nachweis des Eingriffs

Das geplante Wohngebiet hat durch die Errichtung von baulichen Anlagen wie z.B. Gebäuden, Stellplätzen und Verkehrsflächen nachstehende Auswirkungen auf

- den Boden,
- die Grundwasserneubildung,
- auf die Frischluftproduktion,
- die Flora und Fauna,
- die Landwirtschaft und
- das Landschaftsbild.

Die Flächengrößen sind: (Circaangaben):

Gesamtgebiet	≈ 1,3 ha
davon entfallen auf	
bereits überbaute Flächen	≈ 0,13 ha
geplante überbaubare Flächen	≈ 0,18 ha
Verkehrsfläche	≈ 0,07 ha
Garten- und Wiesenfläche	≈ 0,52 ha
Hofflächen usw.	≈ 0,13 ha

Diese Auswirkungen werden im folgenden genauer definiert und zugleich Maßnahmen zur Minimierung und für den Ausgleich bzw. Ersatz aufgeführt.

5.3 AUSWIRKUNGEN

5.31 Auf den Boden

Größe der Fläche: 0,28 ha

Auswirkungen des Eingriffs:

Durch die Bautätigkeit erfolgt eine Durchmischung des unbelebten Unterbodens mit dem von Kleinstlebewesen belebten Oberboden. Das Bodengefüge wird dabei zerstört. Die Auswirkungen sind als erheblich zu bezeichnen.

Möglichkeiten der Minimierung, des Ausgleichs bzw. Ersatzes:

Der Oberboden sollte vor Aufnahme der Bauarbeiten abgeschoben und in Mieten gelagert werden. Eine Verschmutzung durch Baustoffreste, Farben, Lacke und sonstige schädliche Stoffe ist zu vermeiden. Um ein Austrocknen der Mieten zu verhindern, sollte eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen wie z.B. Lupine, Senf oder Ölrettich aber auch mit Bienenfreund (Phacelia) erfolgen. Außerdem findet eine Belebung der mikrobiellen Vorgänge statt, werden Nährstoffe im Boden aufgeschlossen sowie organische Substanz und Stickstoff beim Anbau von Leguminosen zugeführt.

5.32 Auf das Grundwasser

Größe der Fläche: 0,28 ha

Auswirkungen des Eingriffs:

Durch die Überbauung werden Bodenflächen versiegelt und das normalerweise auf diese Flächen auftreffende Niederschlagswasser der Kanalisation zugeführt. Der Eingriff ist als mittel zu bezeichnen. Während der Bauphase und nach der Bebauung kann das Grundwasser durch Schadstoffeintrag verunreinigt werden.

Möglichkeiten der Minimierung, des Ausgleichs bzw. Ersatzes:

Oberflächenbefestigungen sollen nach Möglichkeit durchlässig ausgeführt werden. Dies kann z.B. mit Rasengittersteinen oder Pflaster mit weiten Fugen erreicht werden. Aber auch eine Versickerung des auf bauliche Anlagen niedergehenden Wassers auf dem jeweiligen Grundstück ist unter Berücksichtigung geltender Gesetze denkbar. Vorsicht ist jedoch bei Flächen geboten, auf denen ein Schadstoffeintrag durch Treib- und Heizstoffe gegeben ist.

5.33 Auf das Klima

Größe der Fläche: 0,8 ha

Auswirkungen des Eingriffs:

Durch die Überbauung werden Wiesenflächen, die für die Frischluftproduktion wichtig sind, und Obstbäume, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken, zerstört. Die Auswirkungen sind aber als gering bis mittel zu bezeichnen.

Möglichkeiten der Minimierung, des Ausgleichs bzw. Ersatzes:

Der Geltungsbereich ist unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) optimal zu durchgrünen, wobei die Neuschaffung von Wiesen- und Rasenflächen als vorrangig zu bezeichnen ist. Bodendecker und Sträucher können ebenso wie hochstämmige Gehölze gepflanzt werden.

5.34 Auf die Flora und Fauna

Größe der Fläche: 0,28 ha

Auswirkungen des Eingriffs:

Durch die Bebauung werden die Lebensräume für Tier- und Pflanzenwelt vernichtet. Die Auswirkungen sind als mittel anzusehen, zumal an drei Seiten des Geltungsbereiches sich vorhandene Bebauung und Straßen anschließen.

Möglichkeiten der Minimierung, des Ausgleichs bzw. Ersatzes:

Erhalt und Schutz der von der Bebauung nicht betroffenen Obstgehölze. Hauptsächliche Begrünung in Form von Wiese oder auch Rasen, der aber für die Fauna nur von geringer Bedeutung ist. Die Schaffung neuer Lebensräume kann auf der begrenzten Fläche nicht angeboten werden.

5.35 Auf die Landwirtschaft

Größe der Fläche: 0,28 ha

Auswirkungen des Eingriffs:

Der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche wirkt sich nur gering aus, da es sich um eine relativ kleine Fläche handelt.

5.36 Auf das Landschaftsbild und Erholung

Größe der Fläche: 0,7 ha

Auswirkungen des Eingriffs:

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen wird das Landschaftsbild verändert, da aber an der Süd-, West- und Nordseite bereits Wohnbebauung mit WA-Charakter vorhanden ist, wird lediglich der Ortsrand geringfügig erweitert. Es sind max. zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Beeinträchtigung ist daher als gering einzuschätzen.

Möglichkeiten der Minimierung, des Ausgleichs bzw. Ersatzes.

Die Beeinträchtigung kann durch ausreichende Begrünung verringert werden. Dazu sind Sträucher und hochstämmige Gehölze als Gliederungs- und raumbildende Elemente auch an den Übergängen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen anzupflanzen. Die Obstgehölze markieren somit den natürlichen Übergang zur offenen Feldflur.

5.4 **EINGRIFF, AUSGLEICH und BILANZ**

Der Eingriff in die Landschaft durch die geplante Erweiterung ist als gering bis mittel zu bezeichnen. Mit Hilfe einer Gegenüberstellung der Eingriffe und ihre Auswirkungen können Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verminderung oder aber auch zum Ausgleich festgesetzt werden.

Da jeder Flächenverlust unwiederbringlich ist, kann er nur durch Schaffung neuer Flächen kompensiert werden. Als Optimum, jedoch hier unrealistisch, wäre dabei eine Begrünung aller Dächer und Minimierung der befestigten Flächen anzusehen. Aus diesem Grund werden innerhalb des Geltungsbereiches zahlreiche hochstämmige, klein- bis großkronige Gehölze, hochstämmige Obstgehölze und wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Ein weiterer Ausgleich oder die Bereitstellung von Ersatzflächen kann auf der zur Verfügung stehenden kleinen Fläche nicht angeboten werden.

Die Abwägung durch die Gemeinde ergibt jedoch, auch im Hinblick auf die sonstigen Bestrebungen der Gemeinde, z.B. Teilfreilegung des Eulenbaches, daß an der Durchführung der geplanten Wohngebietserweiterung festgehalten werden soll.

5.5 WEITERE ALLGEMEINE HINWEISE

Die Grünordnung hat daher im vorliegenden Fall insbesondere die Aufgabe, den vorhandenen Pflanzbestand zu schützen sowie als Ausgleich für den zwangsläufigen Entfall von Pflanzen durch die geplante Bebauung sinnvolle Ergänzungspflanzung zu erbringen.

Allgemein ist zur Landschaftspflege folgendes beachtenswert:

Durch die Grünanlage soll keine Nahtstelle zwischen Bebauung und Landschaft entstehen, sondern eine innerörtliche Auflockerung.

Möglichkeit: Pflanzen nach Qualität, weniger nach Quantität

Geplante Bauflächen sollen durch sorgfältige Planung in die Landschaft eingeordnet sein und diese nicht zerstören.

Möglichkeit: Eingrünung als gestalterisches Mittel zur Einbindung und Abschirmung gegenüber nutzungsmäßig anderer Bebauung sowie dem Übergang in die vorhandene freie Feldflur.

Hecken sollen, um den Eindruck geschlossener Einfriedigungen zu vermeiden, aus Büschen, Sträuchern und Bodendeckern gestaltet werden.

Verkehrswege sollen organisch in die Landschaft eingefügt werden.

Möglichkeit: Beachtung der Oberflächenform des Landschaftscharakters als Voraussetzung zur Linienführung. Bepflanzung an den Verkehrswegen mit Bäumen und Sträuchern sollen sich in die Landschaft einfügen. Gestaltung des Oberflächenbelages der Verkehrswege unter Beachtung des Wohnumfeldes, d.h. auch mit Pflaster, Grünrabatten und sonstigen Einrichtungen.

Die Eingrünung soll nach standortgemäßen Gesichtspunkten erfolgen, besonders nach Arten und Formen der zu wählenden Bäume, Sträucher usw. Dabei sind insgesamt einheimische Gehölze und Arten vorzuziehen.

Durch das im Lageplan dargestellte Pflanzgebot soll hauptsächlich eine Durchgrünung angestrebt werden. Weitere aus Privatinitiative entstehende Pflanzungen werden unterstellt und tragen zu einer endgültigen Einbindung der Bebauung in die Landschaft bei.

Grundsätzlich sollen die Baulustigen, eventuell auch im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens, darauf hingewiesen werden, daß auch die Asphaltierung und Zementierung der Bodenflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken sind. Alternativlösungen für die Herstellung von Park-, Hof-, und Zufahrtsflächen sollen herangezogen werden. So können, statt mit Asphaltbelägen, die notwendigen Befestigungen gleichwertig auch aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, PVC-Gitterelementen usw. hergestellt werden.

Diese Darstellungen im Lageplan sollen eine starre - nicht überwach- und kontrollierbare - Reglementierung im Bebauungsplan ersetzen. Die Erfahrung zeigt, daß eine liberalere Handhabung die zweifellos vorhandenen Privatinitiativen fördern und so der angestrebte ländliche Siedlungscharakter mit entsprechender Durchgrünung erreicht werden kann.

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Bebauung der ausgewiesenen Einzelplätze erfolgt durch die jeweiligen jetzigen Eigentümer. Die Durchführung einer Baulandumlegung im üblichen Umfang ist somit nicht erforderlich.

7. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

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

Anerkannt:
Schömberg, den 30.03.1999

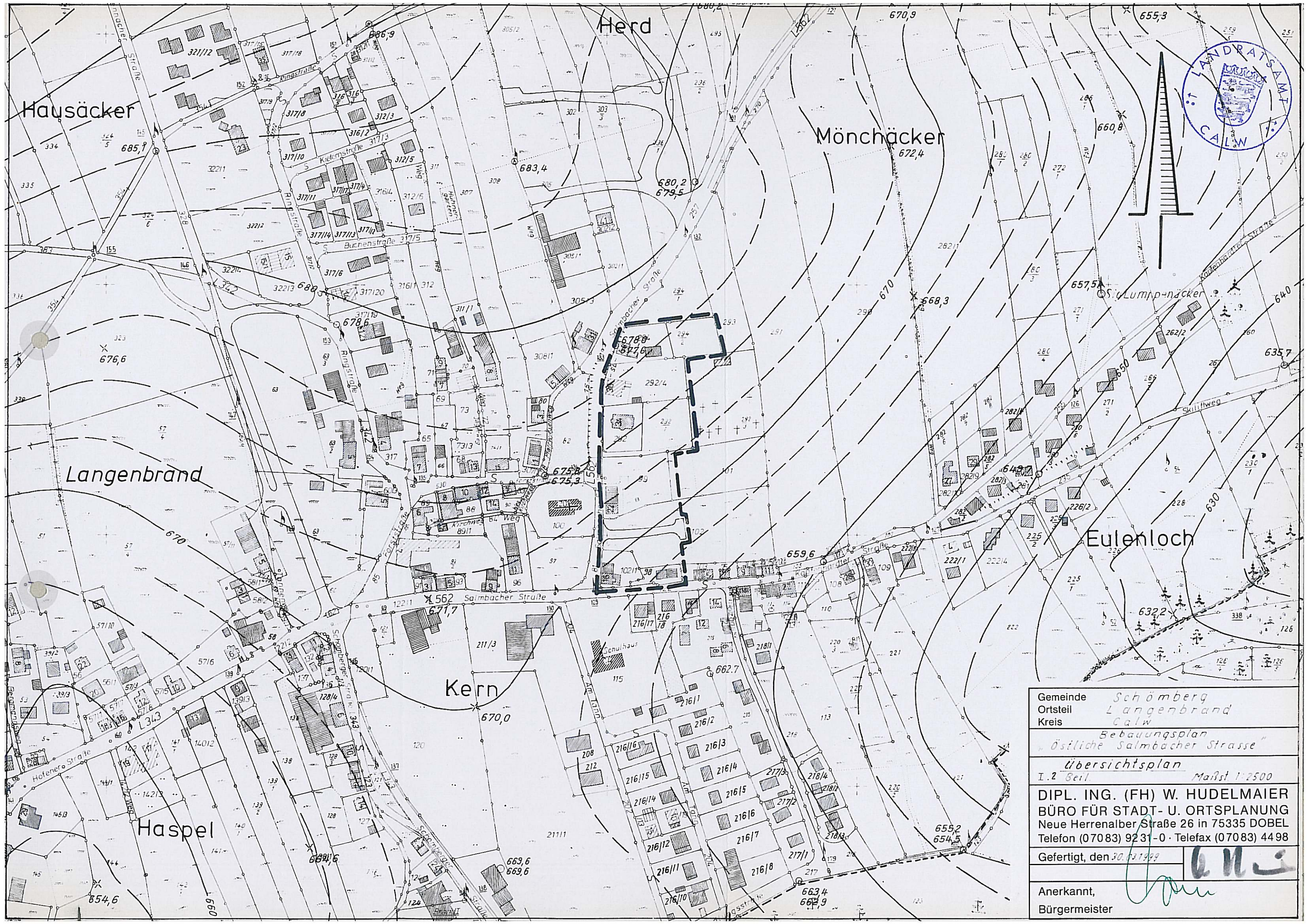
Gefertigt:
Dobel, den 30.03.1999

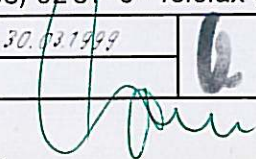
.....
Gerhard Vogel
(Bürgermeister)

.....
W. Hudelmaier

Ausgefertigt:
Schömberg, den

.....
Gerhard Vogel
(Bürgermeister)



Gemeinde	Schöenberg
Ortsteil	Langenbrand
Kreis	Calw
Bebauungsplan "Östliche Salmbacher Straße"	
Übersichtsplan	
I.2 Beil.	Maßstab 1:2500
DIPL. ING. (FH) W. HUDELMAIER BÜRO FÜR STADT- U. ORTSPLANUNG Neue Herrenalber Straße 26 in 75335 DOBEL Telefon (07083) 9231-0 · Telefax (07083) 4498	
Gefertigt, den 30.03.1999	
Anerkannt, Bürgermeister	